



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-09102020-222321
CG-DL-E-09102020-222321

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 507]

No. 507]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अक्तूबर 8, 2020/आश्विन 16, 1942
NEW DELHI, THURSDAY, OCTOBER 8, 2020/ASVINA 16, 1942

आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 8 अक्तूबर, 2020

सा.का.नि. 619(अ).—केन्द्रीय सरकार, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात:-

अध्याय-I

प्रारंभिक

- संक्षिप्त नाम और प्रारंभ :** (1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम लद्दाख भू-संपदा (विनियमन और विकास) (सामान्य) नियम, 2020 है।
(2) ये राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।
- परिभाषाएं :** (1) इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित हो, -
 - अधिनियम' से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) है;
 - समुचित सरकार' से केन्द्रीय सरकार अभिप्रेत है;

- (ग) 'आवंटितियों का संगम से तत्समय प्रकृत किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजना के आवंटियों का समूह है जिसे कोई भी नाम दिया जा सकता है, जो अपने सदस्यों के हितों के लिए समूह के रूप में कार्यरत है और जिसके अंतर्गत आवंटियों के प्राधिकृत प्रतिनिधि शामिल होंगे अभिप्रेत है।
- (घ) 'अधिप्रमाणित प्रति' से किसी दस्तावेज की एक स्व-अनुप्रमाणित प्रति अभिप्रेत है;
- (च) 'प्ररूप' से इन नियमों में संलग्न प्ररूप अभिप्रेत है;
- (छ) 'धारा' से इस अधिनियम की धारा अभिप्रेत है।
- (ड.) "प्राधिकरण" से अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण अभिप्रेत है।
- (2) इन नियमों में प्रयुक्त लेकिन परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों, जिन्हें अधिनियम में परिभाषित किया गया है, का वही अर्थ होगा जो अधिनियम में है।

अध्याय-II

भू-संपदा परियोजना

3. **संप्रवर्तक द्वारा सूचना और दस्तावेजों का प्रस्तुत किया जाना:** (1) संप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए अधिनियम की धारा 4 अधीन विनिर्दिष्ट दस्तावेजों के साथ निम्नलिखित सूचना और दस्तावेज प्रस्तुत करेगा, अर्थात :-
- (क) के पेनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
- (ख) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले के संप्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो तो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले के संप्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;
- (ग) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या ;
- (घ) ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ हक की श्रृंखला के लिए विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ उस भूमि के हक विलेख की अधिप्रमाणित प्रति जिस पर परियोजना प्रस्तावित है;
- (ङ) जिस भूमि पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, उस पर विल्लंगम के विवरण सहित ऐसी भूमि में या के ऊपर किसी अधिकार, हक, ब्याज, देय राशियों, मुकदमे बाजियों और पक्षकारों के नाम का विवरण हो अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभव रखने वाले अधिवक्ता अथवा कम से कम तहसीलदार के रैंक के राजस्व प्राधिकरण से विल्लंगम मुक्त प्रमाणपत्र हो, जैसा भी मामला हो;
- (च) जहां संप्रवर्तक, उस भूमि का स्वामी नहीं है जिस पर परियोजना प्रस्तावित है, संसंप्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच किये गए सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या अन्य करार, जैसा भी मामला हो की प्रति के साथ भूमि के स्वामी की सहमती के ब्यौरे और उस भूमि पर जिस पर परियोजना विकसित करने का प्रस्ताव है ऐसे स्वामी के हक को दिखाने वाले हक या अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;
- (छ) यदि वह कोई व्यक्ति है, नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरे और पता तथा अध्यक्ष भागीदार निदेशक जैसा भी मामला हो और अन्य अस्तित्व की दशा में प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरे और पता;
- (2) जब तक ऐसे आवेदन को फाईल करने के लिए वेब आधारित प्रक्रिया नहीं बनाई जाती है तब तक भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन प्राधिकरण को तीन प्रतियों में प्ररूप 'क' पर लिखित में किया जायेगा।
- (3) संप्रवर्तक, निम्न लिखित की दर पर संभावित राशि के लिए, यथा स्थिति डिमांड ड्राफ्ट या किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गए बैंककारी चैक के माध्यम से या ऑनलाइन संदाय के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण के समय रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा :-

- (क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में - उन परियोजनाओं के लिए पांच रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां पर विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है; अथवा उन परियोजनाओं के लिए 10 रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो 5 लाख रुपये से अधिक नहीं होगी ;
- (ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में - उन परियोजनाओं के लिए प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है; अथवा उन परियोजना के लिए 15 रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो सात लाख रुपये से अधिक भी नहीं होगी;
- (ग) वाणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में - उन परियोजनाओं के लिए बीस रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं होता है; अथवा उन परियोजना के लिए 25 रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक होता है और जो दस लाख रुपये से अधिक भी नहीं होगी;
- (घ) भूखंड पर विकसित की जाने वाली परियोजनाओं के मामले में :- पांच रुपये प्रति वर्ग मीटर जो दो लाख रुपये से अधिक नहीं होगी;
- (4) धारा 4 की उपधारा(1) के परंतुक (1) के अधीन प्रस्तुत घोषणा प्ररूप 'ख' में होगी।
- (4) **चल रही परियोजनाओं का संप्रवर्तकों द्वारा अतिरिक्त प्रकटीकरण:-**
- (1) किसी जारी परियोजना का संप्रवर्तकों जिसे पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, वह इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से तीन माह के भीतर नियम 3 में यथा विनिर्दिष्ट, प्राधिकरण को इस संबंध में आवेदन करेगा
- (2) संप्रवर्तक नियम 3 में प्रकटीकरणों के अतिरिक्त निम्नलिखित जानकारी देगा :-
- (क) मूल स्वीकृत नक्शा, ले अभिन्यास योजना और विनिर्देशन और पश्चातवर्ती उपांतरण यदि कोई हों जिसमें विद्यमान स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना, और विनिर्देशन भी शामिल है;
- (ख) आबंटियों से संग्रह किये गये धन की कुल रकम योजना, जिसके अंतर्गत संप्रवर्तक के पास शेष धन की कुल रकम भी है, के विकास के लिए उपयोग किये गये धन की कुल रकम;
- (ग) देरी और समयावधि समेत बिक्री के समय परियोजना के पूरा होने के लिए आबंटी को बताई गई मूल समयावधि समेत (आज तक किए गए विकास और लंबित विकास) परियोजना की स्थिति जिसमें वह लंबित परियोजना को पूरा करने की वचन देता है जोकि पहले से हो चुके विकास के अनुरूप होगी और इस सूचना को किसी अभियंता, वास्तुविद या कार्यरत सनदी लेखाकार द्वारा सत्यापित किया जाएगा।
- (3) संप्रवर्तक कारपेट क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेंट का आकार बताएगा, भले ही उसे सुपर क्षेत्रफल, सुपर निर्मित क्षेत्रफल, निर्मित क्षेत्रफल इत्यादि जैसे किसी अन्य आधार पर पहले बेचा गया हो, यह संप्रवर्तक और आबंटी के बीच हस्ताक्षर किए गए करार की वैधता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।
- (4) भूखंड पर हुए विकास के मामले में संप्रवर्तक अभिन्यास योजना के अनुसार आबंटियों को बेचे गए भूखंड के क्षेत्रफल को बताएगा।
- (5) जारी परियोजनाओं जिनको पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ है, के संबंध में संप्रवर्तक इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को प्राधिकरण के पास परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन किए जाने के तीन महीनों की अवधि के भीतर आबंटी से प्राप्त धनराशि के 70 प्रतिशत हिस्से को पृथक बैंक खाते में जमा करेगा जिसको धारा 4 की उप-धारा 2 के खंड (1) के उपखंड (घ) के अधीन यथा अपेक्षित परियोजना के निर्माण और परियोजना की भूमि लागत के लिए उपयोग नहीं किया गया है।

5. **परियोजना के रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति :** (1): किसी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण होने पर प्राधिकरण संप्रवर्तक को प्ररूप 'ग' में प्रमाण-पत्र जारी करेगा।
- (2) आवेदन की अस्वीकृति के मामले में प्राधिकरण प्ररूप 'घ' में सूचित करेगा:
- परन्तु प्राधिकरण संप्रवर्तक उसके द्वारा विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आवेदक को आवेदन में कमियों को ठीक करने के एक अवसर प्रदान कर सकेगा।
6. **परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार :** (1) संप्रवर्तक द्वारा प्ररूप 'ड.' में तीन प्रतियों में आवेदन किए जाने पर अधिनियम के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण की अवधि को प्राधिकरण द्वारा बढ़ाया जा सकता है जब तक कि दिए गए रजिस्ट्रीकरण के बीतने से पहले तीन माह के भीतर आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित विधि से न तैयार की गई हो।
- (2) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन, परियोजना के पूर्ण किये जाने में देरी का कारण बताते हुए और परियोजना के लिए रजिस्ट्रीकरण के विस्तार की आवश्यकता सहायक दस्तावेजों के साथ एक व्याख्यात्मक नोट सहित नियम 3 के उपनियम (3) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट आधी रजिस्ट्रीकरण फीस के समतुल्य रकम के डिमान्ड ड्राफ्ट या किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गये बैंककारी चैक या ऑनलाईन संदाय रीति के माध्यम से, जैसा भी मामला हो, के साथ किया जायेगा।
- परन्तु जहां संप्रवर्तक ने अप्रत्याशित घटना के कारण परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन किया हो, इसके लिए उसको किसी फीस का भुगतान नहीं करना होगा।
- (3) परियोजना के रजिस्ट्रीकरण का विस्तार उस अवधि से अधिक का नहीं होगा जिसे परियोजना या उसके चरण को पूरा करने के लिए स्थानीय विधि में उपबंधित किया गया हो, जैसा भी मामला हो।
- (4) रजिस्ट्रीकरण के विस्तार, की दशा में प्राधिकरण संप्रवर्तक को प्ररूप 'च' में सूचित करेगा और प्ररूप नामंजूर किये जाने की दशा में प्राधिकरण संप्रवर्तक को प्ररूप 'घ' में सूचित करेगा।
- परन्तु आवेदक को जब तक मामले में सुने जाने का अवसर प्रदान नहीं किया जाता, रजिस्ट्रीकरण की अवधि बढ़ाए जाने के किसी भी आवेदन को नामंजूर नहीं किया जाएगा।
- परंतु यह और कि प्राधिकरण संप्रवर्तक को ऐसी समयावधि, जोकि उसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, आवेदन की कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान करे।
7. **परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरण करना:** प्राधिकरण किसी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहरण करने के संबंध में संप्रवर्तक को ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में प्ररूप 'घ' में सूचित करेगा।

अध्याय-III

भू-संपदा अभिकर्ता

8. **भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन:** (1) जब तक आवेदन प्रक्रिया वेब पर आधारित न हो तब तक प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण को प्ररूप 'छ' पर तीन प्रतियों में लिखित आवेदन रजिस्ट्रीकरण कराने के लिए अपेक्षित होगा जिसके साथ निम्नलिखित दस्तावेज होंगे अर्थात्:-
- (क) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे जिसके अंतर्गत उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम के प्रकार (स्वत्वधारी सोसाइटियां, भागीदारी कंपनी आदि) भी हैं;
- (ख) रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे (चाहे वह स्वत्वधारी भागीदारी, कंपनी सोसाइटी आदि के रूप में हो) जिसके अंतर्गत उप विधियां, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद आदि भी हैं जैसा भी मामला हो;
- (ग) यदि वह एक व्यक्ति हो, तो भू-संपदा अभिकर्ता के नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटो और अन्य अस्तित्व के मामले में भागीदारों, निदेशकों आदि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटो;
- (घ) भू-संपदा अभिकर्ता के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ड) कारबार के स्थान के पते की अधिप्रमाणित प्रति;

(2) भू-संपदा अभिकर्ता, आवेदक के व्यक्ति होने की दशा में दस हजार रुपये या आवेदक के व्यक्ति न होने की दशा में पचास हजार रूपए की धनराशि डिमांड ड्राफ्ट या किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गये बैंककारी चैक या ऑनलाइन संदाय के माध्यम से जैसा भी मामला हो, माध्यम से रजिस्ट्रीकरण के समय रजिस्ट्रीकरण फीस का संदाय करेगा।

9. **भू-संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति:-** (1) प्राधिकरण नियम 8 के अधीन आवेदन प्राप्त होने पर तीस दिनों के भीतर या तो भू-संपदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति प्रदान करेगा या उसे अस्वीकृत करेगा, जैसा भी मामला हो,

परंतु प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान कर सकेगा।

(2) किसी भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण पर प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप 'ज' पर रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

(3) प्राधिकरण आवेदन की अस्वीकृति के मामले में आवेदक को प्ररूप 'झ' के अनुसार सूचित करेगा।

(4) इस नियम के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध होगा।

10. **भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का नवीकरण :-** (1) भू-संपदा अभिकर्ता को प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण, जब तक आवेदन प्रक्रिया वेब पर आधारित न हो, भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा तीन प्रतियों में प्ररूप 'ज' पर किये गये आवेदन पर जो प्रदान किये गये रजिस्ट्रीकरण अवधि के बीत जाने से पहले कम से कम तीन माह पूर्व किया जायेगा, नवीकरण किया जा सकेगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन, भू-संपदा अभिकर्ता के व्यक्ति होने की दशा पांच हजार रूपए या भू-संपदा अभिकर्ता के व्यक्ति के अलावा होने की दशा में बीस हजार रूपए की धनराशि के डिमांड ड्राफ्ट या किसी अनुसूचित बैंक पर लिखे गये बैंककारी चैक या ऑनलाइन संदाय रीति के माध्यम से, जैसा भी मामला हो, के साथ होगा।

(3) भू-संपदा अभिकर्ता आवेदन के नवीकरण के समय पर नियम 8 में विनिर्दिष्ट सभी अद्यतन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा।

(4) प्राधिकरण रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के मामले में भू-संपदा अभिकर्ता को उसके बारे में प्ररूप 'ट' के अनुसार सूचित करेगा और प्राधिकरण नामंजूरी के मामले में भू-संपदा अभिकर्ता को प्ररूप 'ठ' के अनुसार सूचना देगा।

परंतु रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए किसी आवेदन को नामंजूर नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को इस मामले में सुनवाई के लिए एक अवसर प्रदान नहीं किया गया हो:

परंतु यह और कि प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी समयावधि जो इसके द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के भीतर आवेदन में कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान किया जाएगा।

(5) इस नियम के अंतर्गत प्रदान किया गया नवीकरण पांच वर्षों की अवधि के लिए वैध होगा।

11. **भू-संपदा अभिकर्ता के रजिस्ट्रीकरण का प्रति संहरण:-** प्राधिकरण भू-संपदा अभिकर्ता को प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण या उसके नवीकरण जो भी मामला हो, और भू-संपदा अभिकर्ता को प्रतिसंहरण को प्ररूप 'ड' के अनुसार सूचित करेगा।

12. **लेखा बही, रिकार्डों और दस्तावेजों:-** भू-संपदा अभिकर्ता समय-समय पर यथा संशोधित आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) और उसके अधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार लेखा बहियों, रिकार्डों और दस्तावेजों का रख-रखाव करेगा।

13. **किसी भू-सम्पदा अभिकर्ता के अन्य कार्य :-** भू-सम्पदा अभिकर्ता आबंटी और संप्रवर्तक को उनके अपने-अपने अधिकारों का प्रयोग करने में समर्थ बनाने तथा बुकिंग कराने के समय पर उनके अपने-अपने दायित्वों को पूरा करने और किसी भू-खंड, अपार्टमेंट अथवा भवन, जो भी मामला हो, की बिक्री करने के लिए सहायता प्रदान करेगा।

अध्याय IV

प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाले ब्यौरे

14. **वेबसाइट पर प्रकाशित किया जाने वाले ब्यौरे:-** (1) प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक परियोजना के लिए निम्नलिखित सूचना अपनी वेबसाइट पर उपलब्ध कराएगा, अर्थात्:

(क) संप्रवर्तक के ब्यौरे जिसमें निम्नलिखित होंगे अर्थात्:

(i) संप्रवर्तक अथवा समूह प्रोफाइल :

- (क) उसके उद्यम के संक्षिप्त ब्यौरे जिसके अंतर्गत उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता उद्यम के प्रकार (स्वत्वधारी, सीमित दायित्व भागीदारी सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी, सक्षम प्राधिकरण) भी है और ऐसे उद्यम के रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियाँ और किसी नई निगमित या रजिस्ट्रीकृत अस्तित्व की दशा में मूल अस्तित्व जिसके अंतर्गत उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता उद्यम के प्रकार (चाहे वह सोसाइटी, सीमित दायित्व भागीदारी, भागीदारी, कंपनी, सक्षम प्राधिकारी) भी शामिल हैं, के ब्यौरे;
- (ख) पृष्ठ भूमि, और कार्य अनुभव तथा नए निगमित या रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले में अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, का कार्य अनुभव तथा उसकी मूल इकाई के प्राधिकृत व्यक्ति;
- (ग) एकल व्यक्ति के मामले में संप्रवर्तक का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे और फोटोग्राफ और अध्यक्ष, निदेशकों, भागीदारों, जैसा भी मामला हो, तथा उसके प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, पता, संपर्क ब्यौरे तथा फोटोग्राफ।

(ii) संप्रवर्तक का गत रिकॉर्ड:

- (क) संघ राज्य क्षेत्र में भू-संपदा विकास में संप्रवर्तक या मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, अनुभव के वर्षों की संख्या ;
- (ख) अन्य राज्यों अथवा संघ राज्य क्षेत्र में भू-संपदा विकास में संप्रवर्तक या मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, अनुभव के वर्षों की संख्या ;
- (ग) पूर्ण परियोजना की संख्या और पिछले पांच वर्षों में अब तक निर्मित क्षेत्र जिसके अंतर्गत परियोजनाओं की प्राप्ति उसके पूर्ण होने में विलंब, भूमि के ब्यौरे और लंबित भुगतान भी शामिल है;
- (घ) परियोजनाओं की वस्तुस्थिति, पूर्णता में विलंब, भूमि के प्रकार तथा लंबित भुगतान के ब्यौरे के साथ-साथ पिछले पांच वर्षों में घोषित निर्माणाधीन परियोजनाओं तथा निर्मित किए जाने हेतु प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या;

(ङ.) विगत 5 वर्षों के लिए निर्माणाधीन तथा पूर्ण परियोजनाओं के ब्यौरे और रूपरेखा।

(iii) मुकदमेबाजी: संप्रवर्तक द्वारा तैयार की गई अथवा की जा रही रियल एस्टेट परियोजनाओं के संबंध में पिछले पांच वर्षों में याचिका का विवरण।

(iv) वेबसाइट :

(क) संप्रवर्तक अथवा मूल इकाई, जैसा भी मामला हो, का वेब लिंक ;

(ख) परियोजना का वेब लिंक।

(ख) भू-संपदा परियोजना जिसके अंतर्गत निम्नलिखित भी शामिल हैं, का ब्यौरा :

(i) परियोजना के संबंध में जारी विज्ञापन तथा विवरणिका।

(ii) अनुपालन तथा रजिस्ट्रीकरण :

- (क) सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त अनुमोदन तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति ;
- (ख) सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार परियोजना या उसके चरण तथा संपूर्ण परियोजना की स्वीकृत योजना, अभिन्यास योजना तथा विशिष्टताएं ;
- (ग) प्राधिकारी द्वारा दिए गए रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा।

(iii) अपार्टमेंट, भूखंड तथा गैरेज से संबंधित ब्यौरे :

- (क) अपार्टमेंट के साथ विशेष बालकनी क्षेत्र अथवा बरामदा क्षेत्र तथा विशेष खुली छत क्षेत्र के साथ परियोजना में विक्रय के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार तथा फर्शी क्षेत्र का ब्यौरा, या इस परियोजना अथवा दोनों में जैसा भी मामला हो, विक्रय के लिए भू-खंड की संख्या, प्रकार तथा क्षेत्र के ब्यौरे ;
- (ख) परियोजना में विक्रय के लिए गैरेज की संख्या तथा क्षेत्र का ब्यौरा ;
- (ग) भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्र तथा छतयुक्त पार्किंग क्षेत्र की संख्या के ब्यौरे ।

(iv) रजिस्ट्रीकृत अभिकर्ता: परियोजना के लिए भू-संपदा नाम और पते।

(v) परामर्शदाता: भू-संपदा के विकास के साथ संबंधित ठेकेदारों, शिल्पकारों तथा संरचनात्मक अभियंताओं तथा अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सहित ब्यौरा, जैसे:-

- (क) फर्म का नाम और पता
- (ख) संप्रवर्तकों के नाम
- (ग) स्थापना -वर्ष
- (घ) पूर्ण प्रमुख परियोजनाओं के नाम और रूपरेखा

(vi) स्थान: परियोजना के अंतिम छोर की लंबाई और चौड़ाई सहित इसकी सीमाओं के साथ-साथ परियोजना हेतु समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के स्थल का ब्यौरा ।

(vii) विकास योजना:

- (क) प्रस्तावित परियोजना में विकास कार्यों की योजना और उसमें उपबंधित सुविधाएं जिसके अंतर्गत अग्निशमन सुविधाओं, पेयजल सुविधाओं, आपातकालीन निकास सेवाओं, नवीकरणीय ऊर्जा के उपयोग आदि भी हैं।
- (ख) सुख-सुविधाएं: प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को दर्शाने वाला एक विस्तृत नोट जिसके अंतर्गत परियोजना तक पहुंच भी है, परियोजना में विद्युत आपूर्ति जिसमें सड़क प्रकाश व्यवस्था भी शामिल है, जलापूर्ति सुविधाओं और निपटान के लिए स्थल और वर्षा तथा मैले जल के शोधन और कोई अन्य सुविधा या सुख-सुविधाएं या सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवा उपबंधित हैं।
- (ग) गैट चार्ट अथवा मील-पत्थर चार्ट और परियोजना अनुसूची: परियोजना में निष्पादित किये जाने वाले विकास कार्य योजना और उसमें उपबंधित सुविधाओं के ब्यौरे और उसे पूर्ण करने की समय-सीमा दी जाएगी;
- (घ) परियोजना की पूर्णता की चरण वार समय सारणी जिसके अंतर्गत नागरिक अवसंरचना जैसे जल स्वच्छता और विद्युत आदि भी हैं।

(ग) संप्रवर्तक के वित्तीय ब्यौरे:

- (i) संप्रवर्तक के पैन कार्ड की सत्यापित प्रति

- (ii) तत्काल पिछले तीन वर्षों के लिए संप्रवर्तक की वार्षिक रिपोर्ट जिसके अंतर्गत संपरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन पत्र (बैलेंस शीट), धन प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट तथा लेखापरीक्षक रिपोर्ट भी है और जहां वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है तब तत्काल पिछले तीन वर्षों के लिए संप्रवर्तक का संपरीक्षित लाभ तथा हानि लेखा, तुलनपत्र, धनप्रवाह विवरण तथा लेखापरीक्षक रिपोर्ट और नए निगमित अथवा रजिस्ट्रीकृत इकाई के मामले किसी सूचना मूल ईकाई के लिए प्रकट की जाएगी।
- (घ) संप्रवर्तक प्रत्येक तिमाही के समाप्त होने से 15 दिनों के भीतर परियोजना के लिए वेबपेज पर निम्नलिखित जानकारी को अपलोड करेगा :
- (i) बुक किये गये अपार्टमेंट या भूखंड की संख्या और प्रकार
 - (ii) बुक किए गए गैरेज की संख्या की सूची ;
 - (iii) परियोजना की वस्तुस्थिति :
 - (क) फोटोग्राफ के साथ प्रत्येक भवन के निर्माण की वस्तुस्थिति ;
 - (ख) फोटोग्राफ के साथ प्रत्येक तल के निर्माण की वस्तुस्थिति ;
 - (ग) फोटोग्राफ के साथ आंतरिक अवसंरचना तथा आम क्षेत्रों के निर्माण की वस्तुस्थिति।
 - (iv) अनुमोदन की वस्तुस्थिति:
 - (क) प्राप्त अनुमोदन
 - (ख) आवेदन किया गया अनुमोदन और प्राप्ति की संभावित तारीख;
 - (ग) अनुमोदन जिसका आवेदन किया जाना है और आवेदन के लिए नियोजित तारीख;
 - (घ) परियोजना के लिए स्वीकृत योजनाओं, अभिन्यास योजनाओं, विशिष्टताओं, अनुज्ञप्ति, परमिट अथवा अनुमोदन के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी उपांतरण, संशोधन अथवा पुनरीक्षण, यदि कोई हो,
- (ङ) अनुमोदनों, अनुज्ञाओं, अनापत्तियों, विधिक दस्तावेजों के ब्यौरे:
- (i) अनुमोदन :
 - (क) परियोजना के लिए लागू विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञप्ति या भूमि उपयोग अनुज्ञा, भवन स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है और जहां परियोजना चरणों में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है, ऐसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति अथवा भूमि उपयोग अनुमति, भवन स्वीकृति योजना तथा प्रारंभ प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति प्राप्त की जाती है;
 - (ख) राजस्व संपदाओं के नाम, सर्वेक्षण संख्या, भू-कर संबंधी संख्या, खसरा संख्या तथा परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल क्षेत्र के साथ-साथ परियोजना स्थल को दर्शाने वाली स्थल योजना अथवा परियोजना स्थल मानचित्र की सत्यापित प्रति;
 - (ग) परियोजना या उसके चरण के अभिन्यास योजना की सत्यापित प्रति और सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के अनुसार संपूर्ण परियोजना का अभिन्यास योजना भी तथा परियोजनाओं की अन्य विशिष्टताएं ;
 - (घ) क्लब हाउस, सुख सुविधाओं तथा आम क्षेत्रों सहित प्रत्येक टावर तथ ब्लॉक के लिए तल योजनाएं ;
 - (ङ) अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र, जल और सीवरेज विभाग से अनुमति आदि सहित लागू विधि के अधीन किसी अन्य अनुमति, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति की अपेक्षा होगी ;
 - (च) इसके आवेदन सहित कब्जा प्रमाण-पत्र तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र की सत्यापित प्रति।
 - (ii) विधिक दस्तावेज :

- (क) ब्यौरे जिसके अंतर्गत आवेदन प्ररूप का निर्देशन पत्र, आवंटन विलेख, विक्रय तथा हस्तांतरण विलेख के लिए करार भी है;
- (ख) भूमि के संप्रवर्तक के नाम को दर्शाते विधिक अधिकार पत्र की सत्यापित प्रति जिस पर ऐसे अधिकार के सत्यापन के साथ विधिक रूप से वैध दस्तावेजों के साथ-साथ परियोजना का विकास प्रस्तावित है;
- (ग): कम से कम 10 वर्षों के अनुभव वाले वकील से भूमि हक खोजबीन रिपोर्ट।
- (घ): भूमि पर विल्लंगम का ब्यौरा जिस पर परियोजना प्रस्तावित है जिसमें किसी अधिकार, ब्याज, देय, मुकदमेबाजी का ब्यौरा और ऐसी भूमि पर किसी पक्ष का नाम अथवा कम से कम दस वर्ष के अनुभवी वकील से अथवा तहसीलदार के रैंक से उपर के राजस्व प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, विल्लंगम का प्रमाणपत्र।
- (ङ.) जिस भूमि पर विकास कार्य प्रस्तावित है यदि वह संप्रवर्तक भूमि का स्वामी नहीं है तो भूमि के मालिक की सहमति का ब्यौरा, सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार अथवा अन्य कोई करार जैसा भी मामला हो की प्रतियां, हक एवं अन्य दस्तावेज जो विकास की जाने वाली प्रस्तावित भूमि के स्वामी का नाम प्रदर्शित करें।
- (च): भूमि एवं परियोजना पर सृजित बंधक अथवा प्रभार यदि कोई है, का ब्यौरा।
- (छ): संपर्क ब्यौरा: संप्रवर्तक, प्राधिकृत व्यक्ति और परियोजना की देख रेख करने वाले अन्य कर्मचारियों का संपर्क पता, संपर्क नंबर एवं ई-मेल आईडी।
- (2) प्राधिकरण एक डाटाबेस रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इसमें प्रत्येक प्रतिसंहरण या शास्ति की गई परियोजना, जैसा भी मामला हो, के संबंध में विनिर्दिष्ट सूचना वेबसाइट पर उपलब्ध कराई जाए।
- (3) प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि इससे रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता या रजिस्ट्रीकरण हेतु जिनके आवेदन पत्र नामंजूर अथवा प्रतिसंहरण कर दिए गए हैं, उनके संबंध में निम्नलिखित सूचना को वेबसाइट पर उपलब्ध कराया जाए, अर्थात्:-
- (क) प्राधिकरण के साथ रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा अभिकर्ता:
- रजिस्ट्रीकरण संख्या और रजिस्ट्रीकरण की वैधता की अवधि;
 - उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा जिसमें उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम के प्रकार (चार्ट के स्वत्वधारी, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि के रूप में हो, शामिल हैं);
 - उपनियम, संगम ज्ञापन, संगम के अनुच्छेद इत्यादि सहित जैसा भी मामला हो, स्वत्वधारी, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनियों इत्यादि के रूप में रजिस्ट्रीकरण, की विशिष्टियां;
 - भू-संपदा अभिकर्ता यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ;
 - पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;
 - कार्यस्थल के पते की अधिप्रमाणित प्रति और भू-संपदा अभिकर्ता एवं अन्य जिम्मेवार कर्मचारियों के संपर्क पते, संपर्क नंबर एवं ईमेल आईडी;
- (ख) ऐसे आवेदकों के मामले में जिनके प्राधिकरण द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन नामंजूर कर दिये हैं या जिनको प्रतिसंहरण कर दिया है:-
- रजिस्ट्रीकरण संख्या और रजिस्ट्रीकरण की वैधता की अवधि;
 - उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (चाहे वे स्वत्वधारी, सोसाइटीज, भागीदारी, कंपनी इत्यादि के रूप में हो, शामिल हैं) ;

- (iii) भू-संपदा अभिकर्ता यदि एक व्यक्ति है तो, उसका नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ और अन्य व्यक्तियों के मामले में भागीदार, निदेशकों इत्यादि का नाम, पता, संपर्क ब्यौरा और फोटोग्राफ;

(ग) अधिनियम या उसके अधीन बनाई गए नियमों और विनियमन द्वारा निर्दिष्ट कोई अन्य दस्तावेज या सूचना।

(4) प्राधिकरण अपनी वेबसाइट की सामग्री का डिजिटल रूप में बैक-अप रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इसे प्रत्येक माह के अंतिम दिन अद्यतन किया जाए।

अध्याय V

संप्रवर्तकों एवं आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य ब्याज और प्रतिदाय के लिए समय सीमा

15. संप्रवर्तक और आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य ब्याज:- संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को या आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को, जैसा भी मामला हो, भुगतान योग्य ब्याज दर भारतीय स्टेट बैंक की उच्चतम मार्जिनल ऋणदाता दर की लागत (एमसीएलआर) प्लस दो प्रतिशत होगी।

परंतु यदि भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की लागत (एमसीएलआर) उपयोग में नहीं है तो इसे ऐसी बेंचमार्क ऋणदाता दरों से प्रतिस्थापित किया जाएगा जिसे भारतीय स्टेट बैंक द्वारा समय समय पर आम जनता को ऋण देने हेतु निर्धारित किया जाता है।

16. **धनवापसी के लिए समय सीमा**-अधिनियम या उसके अधीन बनाये गए नियम और विनियम के निबंधनों के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा भुगतान योग्य को धनराशि ब्याज और प्रतिकर सहित प्रतिदर की जानी है, यदि कोई हो तो वह आबंटिती को, ऐसा प्रतिदाय ब्याज और प्रतिकर के साथ जैसा भी मामला हो, देय होने की तारीख से पैंतालीस दिनों के भीतर संदाय करेगा।

अध्याय VI

भू संपदा विनियामक प्राधिकरण

17. **प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्यों का चयन**-(1) जब कभी भी प्राधिकरण में अध्यक्ष अथवा सदस्य की रिक्ति होती है अथवा होने की संभावना होती है, तो समुचित सरकार भरे जाने वाली रिक्तियों के संबंध में चयन समिति को संदर्भित कर सकती है।

(2) चयन समिति प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के चयन के उद्देश्य हेतु यथोचित प्रक्रिया का पालन करती है जिसमें खोजबीन समिति की नियुक्ति शामिल है जिसमें ऐसे व्यक्ति शामिल होते हैं जिन्हें चयन समिति उचित समझती हो, जो अपेक्षित योग्यता एवं अनुभव रखते हों और प्राधिकरण के अध्यक्ष अथवा सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए विचार किए जाने योग्य हों, चयन समिति ऐसे नामों का सुझाव दे सकती है।

(3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और समुचित सरकार को इसकी सिफारिश करेगी।

(4) चयन समिति समुचित सरकार को इसकी सिफारिश उप-नियम (1) के अधीन किए गए संदर्भ की तिथि से साठ दिन की अवधि के भीतर करेगी।

(5) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा की गई सिफारिश की तिथि से तीस दिन के भीतर अध्यक्ष अथवा सदस्य जैसा भी मामला हो, की रिक्ति के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

18. **प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को भुगतान योग्य वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के निबंधन और शर्तें**:- (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को भुगतान योग्य वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे:

(क) अध्यक्ष को दो लाख पचास हजार रूपए की समेकित मासिक वेतन राशि का भुगतान किया जाएगा और वह आवास एवं वाहन से संबंधित किसी भत्ते का हकदार नहीं होगा।

(ख) सदस्य को दो लाख रूपए की समेकित मासिक वेतन राशि का भुगतान किया जाएगा और वह आवास एवं वाहन से संबंधित किसी भत्ते का हकदार नहीं होगा।

(2) अध्यक्ष और प्रत्येक सदस्य प्रत्येक वर्ष की सेवा के लिए तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।

(3) अध्यक्ष एवं सदस्यों के अन्य भत्ते एवं सेवा की शर्तें समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर विनिश्चित की जायेगी।

19. प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियाँ:-

(1) अध्यक्ष को प्रदत्त शक्तियों के अतिरिक्त, वह निम्नलिखित प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा,-

(क) कर्मचारियों की संख्या, उनकी मजदूरी एवं वेतन संरचना, परिलाभ, परिलब्धि एवं कार्मिक नीति से संबंधित सभी मामले।

(ख) पदों के सृजन एवं समापन से संबंधित सभी मामले।

(ग) पदों के लिए नियुक्ति, पदोन्नति एवं पुष्टिकरण संबंधी सभी मामले।

(घ) प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा त्यागपत्र दिए जाने की स्थिति में उसे स्वीकार करना।

(ङ.) स्वीकृत पदों के स्थान पर स्थानपन्न तैनाती।

(च) प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी द्वारा किए जाने वाले दौरे को प्राधिकृत करना: भारत के अंदर एवं बाहर।

(छ) चिकित्सा दावे की प्रतिपूर्ति से संबंधित सभी मामले।

(ज) छुट्टियों को स्वीकार अथवा अस्वीकार करने संबंधी सभी मामले।

(झ) सरकारी उपयोग हेतु वाहनों को किराए पर लेने हेतु अनुमति देना।

(ञ) भारत अथवा विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्राशिक्षण पाठ्यक्रमों में भाग लेने हेतु नामनिर्देशन।

(ट) प्राशिक्षण पाठ्यक्रम संचालित करने के लिए अतिथियों के निमंत्रण हेतु अनुमति;

(ठ) स्टाफ कल्याण व्यय से संबंधित सभी मामले;

(ड) स्वीकृति वापस लेने अथवा पूंजीगत परिसंपत्तियों को बट्टे खाते डालना जो सामान्य टूट-फूट के कारण कार्य उपयोगी नहीं रह गई हों अथवा कम खर्च पर मरम्मत योग्य नहीं पाए गई हों;

(ढ) प्राधिकरण के किसी भी सदस्य, अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित सभी मामले;

(2) अध्यक्ष अन्य कोई शक्तियों, जो प्राधिकरण के सुचारू रूप से कार्य करने और अधिनियमों उसके अधीन बनाये गए नियमों और विनियमों को लागू करने के लिए अपेक्षित हो सकती हैं, का प्रयोग कर सकता है।

20. प्राधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों को देय वेतन एवं भत्ते तथा उनकी सेवाओं के अन्य निबंधन एवं शर्तें: प्राधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों की सेवा शर्तों और वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण वेतन, अधिवार्षिता की आयु और अन्य सेवा शर्तों को समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों के लिए समय समय पर लागू ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमन किया जाएगा और वे उनके वेतनमान के सदृश वेतन लेंगे।

21. प्राधिकरण के कृत्य: (1) प्राधिकरण के कार्य समय और कार्यालय दिवस समुचित सरकार के सामान्य कार्य दिवसों और कार्यालय समय के समान ही रहेंगे।

- (2) प्राधिकरण के प्रत्येक नोटिस, आदेश और निदेशों पर प्राधिकरण की मुहर लगेगी, जो अध्यक्ष द्वारा पदाभिहित व्यक्ति के अधिकारक्षेत्र में होगा।
- (3) प्राधिकरण की बैठकें सामान्यतः इसके मुख्यालय में या ऐसे स्थानों पर होंगी जैसा अध्यक्ष सामान्य अथवा विशेष आदेश द्वारा विनिर्दिष्ट करे।
22. **प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां :** (1) अधिनियम में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त प्राधिकरण की निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियां होंगी :-
- (क) संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता से निर्धारित समयावधि में लिखित में ऐसी सूचना अथवा स्पष्टीकरण अथवा ऐसे दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए कहना जैसा अपेक्षित हो या जैसा वह आवश्यक समझे ;
- (ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और धारा 124 के उपबंधों के अध्याधीन किसी कार्यालय से सार्वजनिक रिकार्ड अथवा दस्तावेज अथवा ऐसे रिकार्ड या दस्तावेज की प्रति की मांग करना;
- (2) प्राधिकरण अर्थव्यवस्था, वाणिज्य, लेखा शास्त्र, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण, वास्तुशिल्प अथवा इंजीनियरिंग के क्षेत्र में अथवा किसी संकाय के ऐसे विशेषज्ञों अथवा परामर्शदाताओं से इसके समक्ष किसी प्रकार की जांच करने अथवा कार्यवाही करने में प्राधिकरण की सहायता करने के लिए, जैसा वह आवश्यक समझे, आग्रह कर सकता है।
- (3) प्राधिकरण आबंटियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए संप्रवर्तक द्वारा किए गए भुगतान अथवा देय शास्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में लगाई गई राशियों के भुगतान के बारे में यह सुनिश्चित करने के लिए पूछताछ कर सकता है कि संप्रवर्तक ने :-
- (क) धारा 4 की उप-धारा(2) के खंड (1) के उपखंड(घ) के अधीन रखे गए लेखे से उक्त राशियां वापिस नहीं ली है; या
- (ख) आबंटियों द्वारा उस भू-संपदा परियोजना अथवा किसी अन्य भू-संपदा के लिए संप्रवर्तक को भुगतान की गई किसी राशि का उपयोग नहीं किया है जिसके लिए शास्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति देय है; अथवा
- (ग) सुसंगत भू-संपदा परियोजना अथवा अन्य किसी भू-संपदा परियोजना के आबंटियों से शास्ति, जुर्माना अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में भुगतान की गई राशियों की वसूली नहीं की है।
23. **ब्याज, शास्ति और प्रतिकर की वसूली:** ब्याज, शास्ति अथवा प्रतिकर के रूप में देय राशियों की वसूली लागू स्थानीय विधियों के अधीन उपबंधित रीति भू-राजस्व की बकाया राशि के रूप में की जाएगी।

अध्याय VII

केन्द्रीय परामर्शी परिषद

24. केन्द्रीय परामर्शी परिषद की सिफारिशें:

- (1) केन्द्रीय परामर्शी परिषद प्रारूप सिफारिश तैयार करेगी और पणधारियों, विशेषज्ञों, सिविल सोसाइटी आदि से इस पर टिप्पणियां आमंत्रित करेगी।
- (2) प्रारूप सिफारिश पर टिप्पणियां प्राप्त होने पर, केन्द्रीय परामर्शी परिषद, जैसा वह उचित समझे, इन टिप्पणियों को सम्मिलित करने के पश्चात् इसकी सिफारिश को अंतिम रूप देगी और समुचित सरकार को इसे संदर्भित करेगी, जिसका निम्न प्राधिकार होगा :
- (क) ऐसी सिफारिश को समग्र रूप में स्वीकार करना;
- (ख) ऐसे संशोधनों को, यदि कोई हो, के साथ उन सिफारिशों को स्वीकार करना;
- (ग) केन्द्रीय परामर्शी परिषद को इसके विचारार्थ टिप्पणियों सहित ऐसी सिफारिश वापिस भेजना;

(घ) ऐसी सिफारिश को निरस्त करना;

अध्याय VIII

भू-संपदा अपील अधिकरण

25. **अपील:** (1) धारा 44 की उप-धारा(1) के अधीन की गई प्रत्येक अपील के साथ अपील अधिकरण के पक्ष में अनुसूचित बैंक के नाम बनाए गए मांगदेय ड्राफ्ट के रूप में 5 हजार रूपए की फीस संलग्न करना होगा और उस स्थान के बैंक की मुख्य शाखा जहां उक्त अपील अधिकरण की पीठ स्थित हो या आनलाइन भुगतान यथास्थिति द्वारा देय होगा।
- (2) प्रत्येक अपील प्रारूप में निम्नलिखित दस्तावेजों सहित तीन प्रतियों में प्रस्तुत की जाएगी, जब तक आवेदन प्रक्रिया को वेब आधारित नहीं बना दिया जाता :
- (क) प्राधिकरण का आदेश जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है, की सत्यापित असली प्रति;
- (ख) अपीलार्थी द्वारा लाए गए और अपील में निर्दिष्ट किए गए दस्तावेजों की प्रति;
- (ग) दस्तावेजों की सूची।
- (3) प्रत्येक अपील अपील अधिकरण को या तो रजिस्ट्रीकृत डाक या आनलाइन प्रणाली, जैसा भी लागू हो, के माध्यम से दायर की जाएगी।
- (4) उप-नियम(3) के अधीन डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, इसे अपील अधिकरण को उस दिन प्रस्तुत कर दिया गया माना जाएगा जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है।
- (5) जहां अपील के एक पक्ष का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, ऐसे कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति अपील या अपील की सूचना के उत्तर हो, के साथ संलग्न की जाएगी।
- (6) सुनवाई की तारीख या अन्य तारीख जिस तारीख तक सुनवाई स्थगित की जा सकती है, यथास्थिति अपील अधिकरण के समक्ष उपस्थित होने के लिए दोनों पक्षों या उनके अभिकर्ताओं के लिए अनिवार्य होगा: परंतु कि जहां अपीलार्थी या उसका प्राधिकृत व्यक्ति, यथास्थिति, ऐसे दिनों पर अपील अधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असफल होते हैं तो अपील अधिकरण को यह विवेकाधिकार होगा कि चूक के लिए वे या तो अपील रद्द करें या गुणागुण के आधार पर निर्णय लें और जहां विरोधी पक्षकार या उसके प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहते हैं तो अपील अधिकरण अपील पर एकपक्षीय निर्णय भी ले सकता है।
26. **अपील अधिकरण के सदस्यों के चयन का तरीका** – (1) जब कभी भी अपील अधिकरण में सदस्य की रिक्तियां होती हैं या होने की संभावना होती है तो सुचित सरकार रिक्तियों को भरने के संबंध में चयन समिति के पास मामला भेज सकती है।
- (2) चयन समिति, अपील अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन के लिए, ऐसी प्रक्रिया को अपनाएगी जिसमें खोजबीन समिति द्वारा सुझाए गए व्यक्ति होंगे जो अपील अधिकरण के सदस्य की नियुक्ति के लिए चयन समिति के विचार किए जाने हेतु समुचित नामों की सूची सुझाएंगे।
- (3) चयन समिति प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और इसकी अनुशंसा समुचित सरकार को करेगी।
- (4) चयन समिति उपनियम (1) के अधीन निर्देशित तारीख से 60 दिनों की कार्याविधि के भीतर समुचित सरकार को इसकी संस्तुति करेगी।
- (5) समुचित सरकार चयन समिति द्वारा अनुशंसित तारीख से तीस दिनों के भीतर सदस्य की रिक्ति को भरने के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

27. **अपील अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को देय वेतन और भत्ते और अन्य नियम और शर्तें** - (1) अपील अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को देय वेतन और भत्ते निम्नानुसार होंगे :
- (क) अध्यक्ष को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में अंतिम आहरित वेतन के समतुल्य मासिक वेतन दिया जाएगा।
- (ख) सदस्य को भारत सरकार के अपर सचिव के वेतनमान में आहरित अधिकतम वेतन के समतुल्य मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा:
- यदि कोई व्यक्ति भारत सरकार के अपर सचिव की तुलना में सरकार में ज्येष्ठ पद पर रहा हो, उसे सदस्य बनने पर उसकी सेवानिवृत्ति वाले पद के अनुरूप मासिक वेतन का भुगतान किया जाएगा।
- (2) अध्यक्ष और प्रत्येक सदस्य सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए 30 दिन के अर्जित अवकाश के पात्र होंगे।
- (3) अध्यक्ष और पूर्णकालिक सदस्यों के अन्य भत्ते और सेवा शर्तें समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर जैसा अवधारित किया जाए, होंगी।
28. **प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच की प्रक्रिया:** (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष या सदस्यों के मामले में धारा 26 की उपधारा (1) के खण्ड (घ) या (ङ) में दिए अनुसार या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के मामले में धारा 49 की उप-धारा(1) के अधीन यथानिर्दिष्ट किसी भी स्थिति के समुचित सरकार को जानकारी होने पर, इस संबंध में किसी शिकायत की प्राप्ति या स्वप्रेरणा यथास्थिति, समुचित सरकार प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरुद्ध ऐसे आरोपों के संबंध में प्रारम्भिक संवीक्षा करेगी।
- (2) यदि, प्रारम्भिक संवीक्षा में, समुचित सरकार अभिकथन की जांच-पड़ताल कराना आवश्यक समझती है तो वह शिकायत, यदि कोई हो, को यथा उपलब्ध सहायक सामग्री के साथ उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष या उच्च न्यायालय के उस समय बैठे या सेवानियुक्त न्यायाधीश के समक्ष प्रस्तुत करेगी।
- (3) समुचित सरकार उप नियम (2) के अधीन नियुक्त न्यायाधीश को निम्नलिखित की प्रतियां भेजेगी :
- (क) प्राधिकरण या अपील अधिकरण, यथास्थिति, के अध्यक्ष या सदस्य के विरुद्ध आरोप पत्र ; और
- (ख) जांच के लिए संगत महत्वपूर्ण दस्तावेज;
- (4) प्राधिकरण या अपील अधिकरण, यथास्थिति , के अध्यक्ष या सदस्य को आरोपों के विषय में समुचित न्यायाधीश द्वारा विनिर्दिष्ट समयावधि के अंदर, सुने जाने का युक्तियुक्त अवसर दिया जायेगा।
- (5) जहां यह आरोप हो कि अपील अधिकरण के अध्यक्ष या कोई सदस्य किसी शारीरिक या मानसिक अक्षमता के कारण अपने कर्तव्यों का निर्वाह करने में असमर्थ है और इस आरोप को नकार दिया जाता है, तो न्यायाधीश अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की चिकित्सा परीक्षा की व्यवस्था कर सकता है।
- (6) जांच-पड़ताल की समाप्ति के पश्चात, न्यायाधीश अपने निष्कर्षों और आरोपों के प्रत्येक अनुच्छेद पर अलग-अलग अपने तर्क देते हुए, पूरे मामले पर समुचित टिप्पणियां देते हुए अपनी रिपोर्ट समुचित सरकार को प्रस्तुत करेगा।
- (7) उप नियम (6) के अधीन रिपोर्ट प्राप्ति के पश्चात, समुचित सरकार उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के साथ परामर्श करके प्राधिकरण या अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को, यथास्थिति, निष्कासित करने या निष्कासित न करने के संबंध में निर्णय ले सकती है।
29. **अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों के देय वेतन और भत्ते तथा अन्य निबंधन और शर्तें** - (1) अपील अधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारियों की सेवा शर्तें और वेतन, भत्ते, छुट्टी, कार्यग्रहण अवधि कार्यग्रहण अवधि, वेतन, अधिवर्षिता की आयु और अन्य सेवा शर्तें ऐसे नियमों और विनियमों के अनुसार

विनियमित की जायेंगी जो समुचित सरकार के अधिकारियों और कर्मचारियों पर लागू होती हैं और जो तदनुरूप वेतनमान आहरित करते हैं;

(2) समुचित सरकार को किसी वर्ग या अधिकारियों या कर्मचारियों या यथास्थिति, या श्रेणी के संबंध में इन नियमों के संबंधित उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति प्राप्त है।

30. अपील अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां – (1) धारा 53 की उप-धारा (4) के खंड (छ) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, अपील अधिकरण के पास निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियां होंगी :

(क) प्रत्यर्थी, आबंटी या भू-संपदा अभिकर्ता को लिखित में ऐसी सूचना या स्पष्टीकरण या ऐसे दस्तावेजों को युक्तियुक्त समय सीमा के भीतर प्रस्तुत करने के लिए कहा जा सकता है।

(ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 और 124 के उपबंधों के अधीन, किसी भी कार्यालय से कोई सार्वजनिक अभिलेख या प्रलेख या ऐसे अभिलेख या प्रलेख की मांग की जा सकती है।

(2) अपील अधिकरण अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखांकन, भू-संपदा, प्रतिस्पर्धा, निर्माण, वास्तुशिल्प या अभियांत्रिकी या किसी अन्य विषय से, जैसा आवश्यक समझा जाए, ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को बुला सकता है जो उसके समक्ष किसी जांच या कार्यवाहियों के संचालन में अपील अधिकरण की सहायता करेंगे।

31. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां – अपील अधिकरण के अध्यक्ष को प्रशासनिक शक्तियों में निम्नलिखित के संबंध में निर्णय लेने की शक्तियां प्राप्त हैं :

(क) कर्मचारी संख्याबल, मजदूरी और वेतन ढांचा, परिलब्धियां, अनुलब्धियां और कार्मिक नीतियों संबंधी सभी मामले ;

(ख) पदों के सृजन और पद समाप्ति संबंधी सभी मामले ;

(ग) सभी पदों की नियुक्ति, प्रोन्नति और पुष्टिकरण से समुचित सभी मामले ;

(घ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के त्यागपत्र दिए जाने की स्थिति में उसकी स्वीकृति ;

(ङ) स्वीकृत पदों के प्रति स्थानापन्न तैनाती ;

(च) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर या बाहर किये गए दौरों और उसके लिए मंजूर भत्ते स्वीकृत करने का प्राधिकार ।

(छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से समुचित सभी मामले ;

(ज) छुट्टी मंजूर या नामंजूर करने संबंधी सभी मामले ;

(झ) सरकारी कार्य के लिए वाहन किराये पर लेने की अनुमति ;

(ञ) भारत या विदेश में सेमिनार, सम्मेलन और प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के लिए नामांकन ;

(ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों के आयोजन में अतिथियों के आमंत्रण की अनुमति ।

(ठ) कर्मचारी कल्याण व्यय से समुचित सभी मामले ।

(ड) उन पूंजीगत परिसम्पत्तियों का रद्दकरण या बट्टे खाते डालने की स्वीकृति, जो सामान्य टूट-फूट के कारण अप्रयोज्यनीय हो गई हैं या जिनकी मरम्मत मंहगी पड़ेगी।

(ढ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से समुचित सभी मामले ।

(2) अपील अधिकरण का अध्यक्ष अपील अधिकरण के सुचारू कार्यकरण या अधिनियम और इसके नियमों और विनियमों के अधीन उपबंधों के प्रवर्तन के लिए अपेक्षित अन्य शक्तियों का प्रयोग कर सकता है।

32. अपील अधिकरण के कार्य - (1) अपील अधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर स्थित होगा जैसा समुचित सरकार द्वारा अधिसूचना के द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

- (2) अपील अधिकरण के कार्य दिवस और कार्य के घण्टे वही होंगे जो समुचित सरकार के होंगे।
- (3) अपील अधिकरण की सरकारी सामान्य मुहर और संप्रतीक वह होंगे जिन्हें समुचित सरकार विनिर्दिष्ट करेगी।
- (4) अपील अधिकरण की प्रत्येक सूचना, आदेश और निर्णय पर अपील अधिकरण की मुहर लगी होनी चाहिए जो अध्यक्ष द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्ति की अभिरक्षा में रहेगी।
- (5) अपील अधिकरण सामान्यतः अपनी बैठकें अपने मुख्यालय में और ऐसे स्थानों पर करेगा जैसा अध्यक्ष द्वारा सामान्य या विशेष आदेश से विनिर्दिष्ट किया जाएगा।

अध्याय IX

अपराध और शास्तियां

33. **निबंधन और शर्तें और अपराध की प्रतिकर के लिए देय जुर्माना** – (1) न्यायालय, अधिनियम के अधीन कारावास के दंडनीय अपराध की प्रतिकर के प्रयोजन से, नीचे दी गई सारणी में विनिर्दिष्ट राशि स्वीकार करेगा :

अपराध	अपराध की प्रतिकर के लिए भुगतान की जाने वाली राशि
धारा 59 की उप-धारा (2) के अधीन कारावास का दंड	भू-संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 % अंश
धारा 64 के अधीन कारावास का दंड	भू-संपदा परियोजना की आकलित लागत का 10 % अंश
धारा 66 के अधीन कारावास का दंड	भू-संपदा परियोजना के प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन, यथास्थिति, जिसके लिए बिक्री या क्रय हो गया है, की आकलित लागत का 10 % अंश
धारा 68 के अधीन कारावास का दंड	प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन यथास्थिति, की आकलित लागत का 10% अंश

(2) संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता को यथास्थिति, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर करना होगा जो अपराध के संयोजन की तारीख से 30 दिन से अधिक नहीं होगी।

(3) उपनियम (1) के अनुसार राशि का भुगतान करने पर और प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने के पश्चात्, जैसा ऊपर उप-नियम (2) में दिया गया है, उस व्यक्ति को, जो उस अपराध के संबंध में जेल में है, उसे स्वतंत्र कर दिया जायेगा और ऐसे व्यक्ति के विरुद्ध किसी न्यायालय में कोई कार्रवाई आरम्भ या जारी नहीं रखी जायेगी।

(4) न्यायालय द्वारा उपनियम (1) के अधीन दंड राशि का भुगतान करने के बाद दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का 2) की धारा 300 के संदर्भ में उसे दोषमुक्त समझा जायेगा।

अध्याय X

प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायतें दायर करना

34. **प्राधिकरण के पास शिकायत दायर करना और प्राधिकरण द्वारा उनकी जांच करना**— (1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, न्यायन्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निर्णय किये जाने वाली शिकायतें 'प्रारूप 'ड' में, तीन प्रतियों में होनी चाहिए और उनके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित एक हजार रूपए की राशि का मांग धनादेश लगा होना चाहिए जो बैंक की मुख्य शाखा में जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है, भुगतान योग्य होना चाहिए या ऑन-लाइन भुगतान होना चाहिए, यथास्थिति जब तक कि आवेदन प्रक्रिया को वेब आधारित नहीं बना दिया जाता।

- (2) प्राधिकरण उप-नियम (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत पर निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित तरीके से जांच प्रक्रिया को अपनायेगा :
- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण प्रत्यर्थी को अभिकथित उल्लंघन की विशिष्टियां और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा;
- (ख) प्रत्यर्थी जिसे विरुद्ध उप-नियम 2 के खंड (क) के अधीन नोटिस जारी किया गया है, वह सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर दायर करेगा।
- (ग) आगे सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख पर, प्राधिकरण प्रत्यर्थी को अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के नियत उपबंधों के संबंध में किए गए उल्लंघन के बारे में सूचित करेगा और यदि प्रत्यर्थी :
- (i) दोषी होना स्वीकार करता है तो प्राधिकरण उस स्वीकृति को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा जिन्हें वह उचित समझता है ;
- (ii) दोषी होना स्वीकार नहीं करता है और शिकायत का प्रत्यर्थी करता है, तो प्राधिकरण प्रत्यर्थी से स्पष्टीकरण मांग सकता है ;
- (ङ.) यदि प्राधिकरण उसके स्पष्टीकरण से संतुष्ट है और वह महसूस करता है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह शिकायत को खारिज कर सकता है ;
- (च) यदि प्राधिकरण को लगता है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की जरूरत है, तो वह तारीख और समय निर्धारित करके और दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश दे सकता है ।
- (छ) प्राधिकरण को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;
- (ज) प्राधिकरण को न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच के मामले से समुचित उपयोगी या संगत किसी साक्ष्य या दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित व्यक्ति को समन भेजने और उपस्थित रहने का आदेश देने की शक्ति होगी। प्राधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबंधों का पालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा।
- (झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्यों और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर यदि संतुष्ट है कि –
- (i) प्रत्यर्थी ने अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है तो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा।
- (ii) प्रत्यर्थी ने अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया है, तो प्राधिकरण आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (ज) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथासमय उपस्थित होने में असफल रहता है, या उसकी अवहेलना करता है या स्वयं हाजिर होने से मना करता है, तो प्राधिकरण को ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति को लेखबद्ध करने के पश्चात उनकी जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।
- (3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और प्राधिकरण के संचालन और दिन-प्रति-दिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों के अनुसार निर्धारित किए जाएंगे।
- (4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा 56 के अधीन उपबंधित है, ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति

द्वारा लिखित सहमति शिकायत या शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ यथास्थिति, संलग्न की जानी चाहिए।

35. न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष शिकायत दायर करना और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा उसकी जांच करना:

(1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निर्णय किये जाने वाली शिकायतें 'प्रारूप 'ढ' में, तीन प्रतियों में धारा 12, 14, 18 और 19 के अधीन प्रतिकर यथाउपबंधित होना चाहिए और उनके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित एक हजार रूपए की राशि का मांगदेय ड्राफ्ट लगा होना चाहिए जो बैंक की मुख्य शाखा में जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है, भुगतान योग्य होना चाहिए या ऑन-लाइन भुगतान होना चाहिए, यथास्थिति जब तक कि आवेदन प्रक्रिया को वेब आधारित नहीं बना दिया जाता।

(2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज और प्रतिकर का निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित तरीके से जांच प्रक्रिया को अपनायेगा अर्थात्:

(क) न्यायनिर्णायक अधिकारी शिकायत प्राप्त होने पर, प्रत्यर्थी को कथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा ;

(ख) प्रत्यर्थी जिसके विरुद्ध उप-नियम 2 के खंड (क) के अधीन ऐसी सूचना जारी की गई है, वह सूचना में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत करेगा।

(ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय विनिर्दिष्ट किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।

(घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रत्यर्थी को अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के नियत उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में सूचित करेगा और यदि प्रत्यर्थी :

(i) दोषी होना स्वीकार करता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी उसकी स्वीकृति को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार जिसे वह उचित समझता है, यथास्थिति नियम 15 में विनिर्दिष्ट के अनुसार ब्याज के भुगतान का आदेश करेगा;

(ii) दोषी नहीं होना मानता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रत्यर्थी से आगे स्पष्टीकरण मांग सकता है ;

(ङ) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी दिए गए स्पष्टीकरण से संतुष्ट है कि शिकायत पर आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह शिकायत को खारिज कर सकता है ;

(च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी को लगता है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की जरूरत है, तो वह निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज या अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश दे सकता है।

(छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;

(ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास साक्ष्य देने या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपस्थित होने को बाध्य करने की शक्ति है, जो मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित हैं जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से परिचित या जानकार हो सकता है, और ऐसा साक्ष्य लेते समय, न्यायनिर्णायक अधिकारी भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबंधों का अनुपालन करने को बाध्य होगा।

(झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, न्याय निर्णायक अधिकारी उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर यदि संतुष्ट है कि प्रत्यर्थी—

(i) ब्याज और प्रतिकर अदा करने का, यथास्थिति, उत्तरदायी है, तो न्यायनिर्णय अधिकारी उपरोक्त की प्रतिपूर्ति और ऐसी प्रतिकर जैसा वह उचित समझे, यथास्थिति, के लिए अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार अधिरोपण सहित, लिखित में ऐसे आदेश पारित करेगा जैसा कि नियम 15 में विनिर्दिष्ट है।

(ii) यदि प्रत्यर्थी किसी ब्याज या प्रतिकर देने का उत्तरदायी नहीं है ऐसा महसूस होने पर न्यायनिर्णायक अधिकारी आदेश द्वारा, लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है ;

(ट) यदि कोई व्यक्ति, न्यायनिर्णय अधिकारी के समक्ष यथापेक्षित उपस्थित होने में असफल रहता है, या उसकी अवहेलना करता है या स्वयं हाजिर होने से इंकार करता है तो न्यायनिर्णय अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारणों को लेखबद्ध करने के पश्चात उसकी जांच को जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।

(3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्य संचालन और दिन-प्रति-दिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों में उपबंध निर्धारित नहीं किए गए हैं, उन पर प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों के अनुसार कार्यवाई की जाएगी।

(4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा 56 के अधीन उपबंधित है, ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, शिकायत या शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ, यथास्थिति, संलग्न की जानी चाहिए।

अध्याय XI

बजट और रिपोर्ट

36. बजट, लेखे और लेखा परीक्षा : प्राधिकरण एक बजट बनायेगा, उचित लेखे और अन्य संगत अभिलेख तैयार करेगा और प्रारूप 'ण' के अनुसार वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा।

(2) प्राधिकरण लेखाओं और अन्य संगत अभिलेखों को पांच वर्ष की अवधि के लिए संरक्षित रखेगा।

(3) लेखा और अन्य समुचित रिकार्ड पर वित्त और लेखा के अध्यक्ष, सदस्य, सचिव और प्रभारी अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।

(4) प्राधिकरण के लेखे और लेखा-परीक्षा रिपोर्ट, यथाशीघ्र समुचित सरकार को प्रस्तुत की जाएगी।

37. वार्षिक रिपोर्ट - (1) प्राधिकरण प्रारूप 'त' में अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।

(2) प्राधिकरण समुचित सरकार को सूचित करने के लिए जो भी ठीक समझे, ऐसे अन्य विविध मामलों को वार्षिक रिपोर्ट में भी सम्मिलित कर सकता है।

(3) प्राधिकरण की बैठक में वार्षिक रिपोर्ट के स्वीकार किए जाने और अध्यक्ष तथा सदस्यों द्वारा उस पर हस्ताक्षर किए जाने तथा प्राधिकरण की सामान्य मुहर लगाकर अधिप्रमाणित किए जाने के पश्चात अपेक्षित संख्या में उसकी प्रतियां समुचित सरकार को उस वर्ष जिसके लिए इसे तैयार किया गया है, की समाप्ति के तत्काल पश्चात 180 दिनों की अवधि के भीतर प्रस्तुत की जाएंगी।

मसौदा

प्रारूप 'क'

[नियम 3(2) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन

सेवा में

भू संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

महोदय,

[मैं/हम] एतद् द्वारा [मेरी/हमारी] परियोजना के रजिस्ट्रीकरण की अनुमति प्रदान करने के लिए आवेदन करते हैं जो _____ तहसील _____ जिला _____ संघ राज्य क्षेत्र _____ में स्थापित की जानी है।

1. अपेक्षित विवरण निम्नानुसार है:-

(i) आवेदक का स्तर-[व्यक्तिगत/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटियां/साझेदार फर्म/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि];

(ii) व्यक्तिगत मामले में-

(क) नाम

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

(ङ) संपर्क विवरण (फोन नंबर, ई-मेल, फेक्स नम्बर इत्यादि)

(च) संप्रवर्तक का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता

या

[फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सीमित देयता भागीदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि] के मामले में

(क) नाम

(ख) पता

(ग) [फर्म, सोसाइटियों/न्यास/कंपनियों/सीमित देयता साझेदारी/सक्षम प्राधिकरण इत्यादि] के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र की प्रति

(घ) मुख्य उद्देश्य

(ङ) संपर्क विवरण (दूरभाष संख्या, ई-मेल, फैक्स संख्या इत्यादि)

(च) अधिकृत व्यक्ति (अध्यक्ष/भागीदार/निदेशक) इत्यादि का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता।

(iii) संप्रवर्तक का पैन नंबर _____ ;

(iv) उस बैंक या बैंकर का नाम और पता जिसके साथ धारा 4 की उपधारा (2) के खंड(1) के उपखंड (घ) के अनुसार खाते को रखा जाएगा _____ ;

(v) आवेदक के स्वामित्व वाली परियोजना भूमि का विवरण;

(vi) पिछले पांच वर्षों में संप्रवर्तक द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण, यथास्थिति उक्त परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, क्या इसको पूरा करने में देरी हुई, लंबित मामलों का विवरण भूमि के प्रकार और लंबित भुगतानों इत्यादि के विवरण समेत पहले से ही पूरी की जा चुकी या विकसित की जा रही परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण _____ ;

(vii) बाह्य विकास निर्माण कार्यों को शुरू करने के लिए एजेंसी _____ (स्थापित प्राधिकरण/स्व विकास);

(viii) नियम 3 की उप नियम (3) के अनुसार हिसाब लगाई गई या ऑनलाइन भुगतान यथास्थिति, के माध्यम से _____ की _____ धनराशि _____ का _____ मांगदेय _____ ड्राफ्ट संख्या _____ तारीख _____ जिसको _____ (बैंक का नाम) पर ड्रा किया गया है, के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण शुल्क (तारीख _____) को भुगतान किया गया, लेन देन संख्या इत्यादि जैसे आनलाइन भुगतान का विवरण दें;

(ix) आवेदक ऐसी कोई अन्य सूचना जो देना चाहे।

2. [मैं/हम] निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करते हैं, अर्थात्: _____

(i) संप्रवर्तक के पेन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ii) वार्षिक रिपोर्ट जिसमें लेखापरीक्षित लाभ और हानि लेखा, तुलन पत्र, नकद प्रवाह विवरण, निदेशक रिपोर्ट और तीन वित्तीय वर्षों से तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षक रिपोर्ट हो तथा वार्षिक रिपोर्ट उपलब्ध न हो लेखापरीक्षित लाभ व हानि लेखा, तुलनपत्र, नकद प्रवाह विवरण और तीन वित्तीय वर्ष के तत्काल पहले की संप्रवर्तक की लेखा परीक्षा रिपोर्ट हो;

(iii) उस भूमि जिस पर ऐसे स्वामित्व के साथ कानूनी रूप से वैध दस्तावेजों सहित परियोजना के विकास का प्रस्ताव है के संप्रवर्तक के स्वामित्व को दर्शाते हुए विधिक स्वामित्व विलेख को अधिप्रमाणित प्रति;

(iv) जिस भूमि पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है, उस पर बाधाओं के विवरण सहित ऐसी भूमि में या पक्ष के किसी अधिकार, स्वामित्व, ब्याज, देय राशियां, मुकदमें बाजियों और नाम का विवरण हो या कम से कम दस वर्ष के अनुभव रखने वाले अधिवक्ता या कम से कम तहसीलदार के रैंक के राजस्व प्राधिकरण से बाधामुक्त प्रमाणपत्र हो, यथास्थिति ;

(v) जहां संप्रवर्तक उस भूमि जिस पर परियोजना के विकास का प्रस्ताव है का स्वामी न हो, उस भूमि का संप्रवर्तक और ऐसे स्वामी में सहयोग करार, विकास करार, संयुक्त विकास करार या किसी अन्य करार, यथास्थिति, की एक प्रति सहित भूमि के स्वामी की सहमति का विवरण और उस भूमि जिस पर परियोजना के विकसित किए जाने का प्रस्ताव है पर ऐसे स्वामी के स्वामित्व को दर्शाते हुए स्वामित्व की अन्य दस्तावेजों की प्रतियां;

(vi) आवेदन में उल्लिखित भू संपदा परियोजना के लिए यथा लागू कानूनों के अनुसार सक्षम प्राधिकरण से प्राप्त अनुमोदनों और प्रारंभ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति, और जहां परियोजनाओं को चरणों में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है ऐसे प्रत्येक चरण के लिए सक्षम प्राधिकरण से अनुमोदनों और प्रारम्भ करने के प्रमाण पत्र की एक अधिप्रमाणित प्रति;

(vii) प्रस्तावित परियोजना या उसके चरण का स्वीकृत नक्शा, अभिन्यास नक्शा और विनिर्देशन तथा सक्षम प्राधिकरण द्वारा यथा स्वीकृत संपूर्ण परियोजना;

(viii) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास समुचित निर्माण कार्य का नक्शा और अग्निशमन सुविधाओं, पेय जल सुविधाओं, आपाती मल सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा समेत उसकी प्रदान की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं।

(ix) परियोजना के अंतिम स्थलों के अक्षांश और देशांतर रेखांश समेत इसकी सीमाओं सहित परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन सहित परियोजना का स्थान विवरण;

(x) आबंटन पत्र, विक्रय करार का प्रपत्र तथा स्वामित्वाभिलेख जिस पर आबंटियों से हस्ताक्षर किए जाने का प्रस्ताव है।

(xi) केवल छज्जा या मिरांडा क्षेत्रों के क्षेत्रफल सहित परियोजना में बिक्री के लिए अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और दरी क्षेत्र तथा अपार्टमेंट सहित केवल खुले चबूतरों के क्षेत्र, यदि कोई हों;

(xii) परियोजना में बिक्री के लिए गैराज की संख्या और क्षेत्र;

(xiii) उक्त भू-संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों और बंद पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;

- (xiv) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू संपदा के अभिकर्ता यदि कोई हो, के नाम और पते;
 (xv) संविदाकारों, वास्तुकार, संरचनात्मक इंजीनियर, यदि कोई हो तथा प्रस्तावित परियोजना के विकास से समुचित अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;
 (xvi) प्रारूप 'ख' के अनुसार एक घोषणा पत्र

2. [मैं/हम] नियम 4 और अधिनियम के अन्य प्रावधानों और उनके अधीन बनाए गए नियमों, उपनियमों के अधीन यथाअपेक्षित, जारी परियोजनाओं के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त सूचना और दस्तावेज संलग्न करते हैं
 अर्थात् :-

i.

ii.

iii.

4. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से पुष्टि और घोषणा करते हैं कि इसमें दिए गए विवरण (मेरी/हमारी) जानकारी तथा विश्वास के अनुसार सही है और (मेरी/हमारे) द्वारा कुछ भी छुपाया नहीं गया है।

तारीख:

स्थान:

भवदीय

आवेदक के हस्ताक्षर और मुहर

प्रारूप 'ख'

[देखे नियम 3(4)]

शपथ पत्र द्वारा समर्थित उदघोषणा जिसे संप्रवर्तक या संप्रवर्तक द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षरित किया जाएगा।

शपथपत्र सह उद्घोषणा

(श्री/श्रीमती) के शपथपत्र सह उद्घोषणा [परियोजना का संप्रवर्तक /परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत, तारीख के इसके/उनके प्राधिकृत के अधीन]: मैं [परियोजना के संप्रवर्तक /परियोजना के संप्रवर्तक द्वारा विधिवत प्राधिकृत] एतद्वारा निम्नानुसार उद्घोषणा करता हूँ:

1. कि [मैं/प्रमोटर] भूमि का वैध स्वामी है जिस पर परियोजना का विकास प्रस्तावित है।

या

_____ पास भूमि का कानूनी स्वामित्व है जिस पर परियोजना का विकास किया जाना प्रस्तावित है।

और

भू संपदा परियोजना के विकास हेतु ऐसे स्वामी और संप्रवर्तक के बीच करार की अधिप्रमाणित प्रति के साथ ऐसी भूमि के कानूनी रूप से विधिमान्य स्वामित्व की अधिकृत प्रति इसके साथ संलग्न है।

2. यह कि उक्त भूमि सभी तरह की ऋण भार से मुक्त है।

या

_____ बाधाओं का ब्यौरा जिसमें किसी अधिकार, स्वामित्व, देय, मुकदमा तथा इस भूमि पर किसी पक्षकार के नाम के ब्यौरे सम्मिलित हो।

3. यह कि..... इस समय सीमा के भीतर परियोजना [मेरे/ संप्रवर्तक] द्वारा पूर्ण की जाएगी, या
4. यह कि समय समय पर आबंटियों से भू-संपदा परियोजना के लिए [मेरे/ संप्रवर्तक] द्वारा जुटाई गई धनराशि का 70 प्रतिशत एक अलग खाते में जमा की जाएगी जिसका अनुरक्षण निर्माण लागत और भूमि की लागत को पूरा करने के लिए एक अनुसूचित बैंक में किया जाएगा और इसका उपयोग केवल इसी उद्देश्य के लिए किया जाएगा।
5. यह कि परियोजना की लागत को आच्छादित करने के लिए अलग खाते की धनराशि परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में [मेरे/ संप्रवर्तक] द्वारा निकाली जाएगी।
6. यह कि अलग खाते से धनराशि को [मेरे/संप्रवर्तक] द्वारा इस आधार पर इंजीनियर, वास्तुविद् और चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा प्रमाणित होने के बाद निकाला जाएगा कि निकासी परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में है।
7. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के पश्चात 6 माह के भीतर लेखाओं की लेखा परीक्षा कराऊंगा और लेखाओं का विवरण प्रस्तुत करूंगा जो चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित और हस्ताक्षरित होगा और यह लेखा परीक्षा के दौरान सत्यापित होगा कि एक विशेष परियोजना के लिए एकत्रित धनराशि का उपयोग उसी परियोजना के लिए किया जाएगा और परियोजना की पूर्णता के प्रतिशत के अनुपात में निकासी की गई है।
8. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] सक्षम प्राधिकारी से समय पर सभी लंबित अनुमोदन ले लूंगा।
9. यह कि [मैं/संप्रवर्तक] ऐसे अन्य दस्तावेज मुहैया कराऊंगा जैसा कि अधिनियम और नियमों तथा इसके अधीन बनाए गए विनियमों द्वारा निर्धारित है।
10. यह कि [मैं/ संप्रवर्तक] किसी भी आबंटि के खिलाफ किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन यथास्थिति, किसी तरह का भेदभाव नहीं करूंगा।

अभिसाक्षी

सत्यापन

मेरे उपर्युक्त शपथपत्र सह उद्घोषणा पत्र की सामग्री सत्य और सही है तथा मेरे द्वारा फार्म में कोई सामग्री छिपाई नहीं गई है।

_____ के इस दिन _____ को मेरे द्वारा सत्यापित

अभिसाक्षी

प्रारूप 'ग'**[नियम 5 (1) देखें]****परियोजना का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र**

निम्नलिखित परियोजना को धारा 6 के अधीन रजिस्ट्रीकरण के इस विस्तार की अनुमति दी गई है:

1. [एकल व्यक्ति के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती] _____ सुपुत्र [श्रीमान/श्रीमती]
_____ तहसील _____ जिला _____ संघ राज्य क्षेत्र _____;

या

_____ [फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि के मामले में] _____ [फर्म/सोसायटी/कंपनी/सक्षम प्राधिकारी इत्यादि] का _____ में अपना (व्यवसाय का रजिस्ट्रीकृत कार्यालय/मूल स्थान) है।

2. निम्नलिखित शर्तों के आधार पर रजिस्ट्रीकरण प्रदान किया जाता है, नामतः-

(i) संप्रवर्तक समुचित सरकार द्वारा यथाविहित आबंटियों के साथ विक्रय हेतु करार करेगा।

(ii) संप्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड या भवन, यथास्थिति, या साझा क्षेत्रों के आबंटी या आबंटियों के संगम, यथास्थिति, के पक्ष में अंतरण पत्र तैयार तथा रजिस्ट्रीकरण करेगा।

(iii) संप्रवर्तक एक पृथक खाते में प्रत्यर्थी द्वारा वसूल की गई धनराशि का 70% जमा करेगा जिसको संनिर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (1) के उप-खंड (घ) के अनुसार भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;

(iv) इस रजिस्ट्रीकरण को _____ की अवधि [दिन/सप्ताह/महीने] तक बढ़ाया जाएगा तथा यह _____ तक विधिमान्य रहेगा।

(v) संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा;

(vi) संप्रवर्तक उस समय के लिए प्रवर्त किसी अन्य विधि के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा जैसा कि परियोजना के लिए लागू हो;

3. यदि उपरोक्त शर्तों को संप्रवर्तक पूरा नहीं करता है, तब प्राधिकरण इस आधार पर बनाए गए अधिनियम तथा नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को निरस्त करने सहित संप्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर व मुहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप 'घ'

[नियम 5 (2), नियम 6(4); नियम 7 देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन के निरस्त होने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के निरस्त होने/परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के निरसित होने की सूचना

प्रेषक:

स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

सेवा में

[आवेदन/रजिस्ट्रीकरण] सं: _____

तारीख: _____

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है।

या

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है

या

आपको सूचित किया जाता है कि आपकी परियोजना के लिए स्वीकृति रजिस्ट्रीकरण को वापस लिया जाता है।

उपरोक्त के कारण:- _____

स्थान:

तारीख:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुहर

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्रारूप 'ड.'

[नियम 6 (1) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार के लिए आवेदन

प्रेषक:

सेवा में

भू संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

महोदय,

[मैं/हम] निम्नलिखित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के नवीनीकरण के लिए आवेदन करता हूँ/करते हैं:

परियोजना पंजीकरण प्रमाणपत्र के अधीन प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकरण है जिसकी सं. _____ है, यह _____ को समाप्त हो रहा है।

[मैं/हम] यथा अपेक्षित निम्नलिखित दस्तावेज और सूचना प्रस्तुत करता हूँ/करते हैं, अर्थात्:-

- (i) नियम 6 के उप-नियम (2) के अंतर्गत की गई व्यवस्था के अनुसार विस्तार शुल्क के रूप में _____ बैंक से _____ के पक्ष में _____ रूपए के तारीख _____ के मांग पत्र सं. _____ अथवा ऑनलाइन भुगतान, जैसा भी मामला हो, _____ के माध्यम से अंतरित किया गया (ऑनलाइन भुगतान का विवरण दें जैसे-भुगतान की तारीख, संव्यवहार सं. इत्यादि);
- (ii) अब तक शुरू किए गए विकास कार्यों के चरण को दर्शाते परियोजना की सत्यापित योजना;

- (iii) परियोजना में विकास कार्य की स्थिति तथा _____ परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करते समय प्रारूप 'ख' में सहमत घोषणा में घोषित अवधि के भीतर परियोजना में निर्माण कार्य पूरा न करने के कारण के संबंध में स्पष्टीकरण टिप्पण;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी से [अनुमति/अनुमोदन] की सत्यापित प्रति जो कि एक अवधि के लिए वैध है, यह प्राधिकरण से मांगे गए पंजीकरण के लिए प्रस्तावित विस्तार अवधि से अधिक है;
- (v) परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की सत्यापित प्रति ; और
- (vi) कोई अन्य सूचना जिसे विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जा सके।

स्थान:

तारीख:

भवदीय

आवेदक का हस्ताक्षर तथा मुहर

प्रारूप 'च'

[नियम 6 (4) देखें]

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के विस्तार हेतु प्रमाण पत्र

धारा 6 के अंतर्गत निम्नलिखित परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के इस विस्तार की अनुमति दी गई है:

निम्नलिखित का, परियोजना रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र संख्या----- के तहत प्राधिकरण के पास पंजीकृत है:-

1. [एकल व्यक्ति के मामले में] [श्रीमान/श्रीमती] _____ सुपुत्र/सुपुत्री [श्रीमान/श्रीमती]
_____ तहसील _____ जिला _____ संघ राज्य क्षेत्र _____ ;

अथवा

[किसी फार्म या सोसायटी या कंपनी या सक्षम प्राधिकारी आदि के मामले में] _____ [फर्म या सोसायटी या कंपनी या सक्षम प्राधिकारी आदि] का _____ पंजीकृत कार्यालय/कारोबार का मुख्य स्थान -----में है।

2. निम्नलिखित शर्तों के आधार पर पंजीकरण का यह नवीनीकरण किया जाता है, अर्थात्:-

- (i) प्रवर्तक धारा 17 के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, अथवा साझा क्षेत्रों के आवंटी अथवा आवंटियों के संघ, जैसा भी मामला हो, के पक्ष में अंतरण पत्र तैयार तथा पंजीकृत करेगा।
- (ii) प्रवर्तक एक पृथक खाते में प्रवर्तक द्वारा वसूल की गई धनराशि के 70% भाग को जमा करेगा, इस राशि को निर्माण के लागत को पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (1) के उप-खण्ड (घ) के अनुसार भूमि लागत का प्रयोग केवल उसी प्रयोजनार्थ किया जाएगा;
- (iii) इस पंजीकरण को _____ की अवधि [दिन/सप्ताह/महीने] तक बढ़ाया जाएगा तथा यह _____ तक वैध रहेगा।
- (iv) प्रवर्तक अधिनियम के प्रावधानों तथा उनके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों का पालन करेगा;

- (v) प्रवर्तक लागू किसी अन्य कानून के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा जो फिलहाल इस परियोजना के लिए लागू हैं;
- (vi) यदि उपरोक्त शर्तों को प्रवर्तक पूरा नहीं करता है, तो प्राधिकरण इस आधार पर बनाए गए अधिनियम तथा नियमों और विनियमों के अनुसार इसमें किए गए रजिस्ट्रीकरण को निरस्त करने सहित प्रवर्तक के विरुद्ध आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख:

स्थान:

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर व मुहर

भू संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप - छ

[देखें नियम 8(1)]

भू-संपदा एजेंट के पंजीकरण का आवेदन

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

महोदय,

[मैं/हम] अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अनुसरण में-----संघ राज्य क्षेत्र में रजिस्ट्रीकृत स्थावर-संपदा परियोजनाओं में प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बिक्री अथवा क्रय को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा एजेंट के रूप में पंजीकरण की स्वीकृति के लिए आवेदन करते हैं।

1. [व्यक्ति के मामले में] [श्री/सुश्री]-----पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]-----
-तहसील-----जिला-----संघ राज्य क्षेत्र

अथवा

[किसी फार्म या सोसायटी या कंपनी या सक्षम प्राधिकारी आदि के मामले में] -----[फर्म या सोसायटी या कंपनी या सक्षम प्राधिकारी आदि] का -----पंजीकृत कार्यालय/कारोबार का मुख्य स्थान -----में है।

2. अपेक्षित विवरण इस प्रकार है :

(i) आवेदक की स्थिति, क्या (व्यक्ति/कंपनी/स्वामित्व फर्म/सोसाइटियों/भागीदारी फर्म/सीमित दायित्व भागीदारी आदि है]

(ii) व्यक्ति के मामले में -

(क) नाम [व्यक्तिगत / स्वामित्व फर्म]

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

(ङ) संपर्क का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स संख्या आदि)

(च) स्वामी का नाम, फोटो, संपर्क विवरण और पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटियों/कंपनी आदि] के मामले में

(क) नाम

(ख) पता

(ग) [फर्म या सोसाइटियों या कंपनी आदि] के रूप में पंजीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य क्रिया कलाप

(ङ) सम्पर्क ब्यौरा [फोन संख्या/ई मेल/फैक्स नं. आदि]

(च) नाम, फोटोग्राफ, संपर्क ब्यौरा और पता [भागीदार / निदेशक आदि]

(iii) उप-नियम, संगम ज्ञापन, संस्था के अंतर्नियम आदि, जैसा भी मामला हो, सहित [स्वामित्व, सोसाइटियों, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में] रजिस्ट्रीकरण का विवरण।

(iv) कारबार करने के स्थान के पते की अधिप्रमाणित प्रति।

(v) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा।

(vi) अन्य कोई सूचना, जैसी विनियमों में निर्दिष्ट हो।

3. [मैं/हम] इसके साथ निम्नलिखित प्रलेख संलग्न करता/करती/करते हूँ/हैं, अर्थात्:

(i) नियम 8 के उप-नियम (2) के अनुसार रजिस्ट्रीकरण शुल्क के रूप में ----- बैंक पर आहरित ----- के पक्ष में रु.-----की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या ----- दिनांक----- अथवा ऑन-लाईन भुगतान, जैसा भी मामला हो----- (ऑन-लाईन भुगतान का ब्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि) ;

(ii) भू-संपदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ; और

(iii) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में भू संपदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो ।

4. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता/करते हूँ/हैं कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे / हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है ।

तारीख :

भवदीय,

स्थान :

आवेदक (आवेदकों) के हस्ताक्षर और मोहर

प्रारूप - ज

[देखें नियम 9(2)]

भू-संपदा एजेंट का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र

1. निम्नलिखित के मामले में यह रजिस्ट्रीकरण, रजिस्ट्रीकरण संख्या ----- सहित धारा 9 के अंतर्गत स्वीकृत है:-

[व्यक्ति के मामले में] [श्री/सुश्री]-----पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]-----
 तहसील-----जिला-----संघ राज्य क्षेत्र
 अथवा

[फर्म/सोसाइटियों/ कंपनी आदि मामले में]----- [फर्म/सोसाइटियों/कंपनी आदि]-----
 जिसका [पंजीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]-----स्थित है।

भू संपदा एजेंट के रूप में कार्य करने की अनुमति दे देना है ताकि अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और अधिनियमों के अनुसरण में-----संघ राज्य क्षेत्र में रजिस्ट्रीकरण भू-संपदा परियोजनाओं में प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बिक्री अथवा क्रय को सुविधाजनक बनाने के लिए भू-संपदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रीकरण की स्वीकृति के लिए आवेदन करते हैं।

2. यह रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों पर स्वीकृत किया जाता है, अर्थात् :-

(i) भू संपदा एजेंट किसी भू संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय नहीं करेगा जो प्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा होगा, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत है।

(ii) भू संपदा एजेंट ऐसी लेखा पुस्तकें, अभिलेख और प्रलेख अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 12 में उपबंधित है।

(iii) भू-संपदा एजेंट स्वयं को धारा 10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा।

(iv) सभी संपदा एजेंट प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और प्रलेखों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आबंटि पात्र है।

(v) भू-संपदा एजेंट किसी प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन की, जैसा भी मामला हो, बुकिंग के समय आबंटि और प्रवर्तक को उसके अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।

(vi) भू संपदा एजेंट अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा।

(vii) भू संपदा एजेंट ऐसे किसी अन्य कानून के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा जो उस समय इस परियोजना के लिए लागू हैं;

(viii) भू संपदा एजेंट ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये हों।

3. यह रजिस्ट्रीकरण -----से आरम्भ होकर ----- को समाप्ति के साथ पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा उसका अधिनियम और अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार नवीकरण नहीं किया जाता।

4. यदि उपरोक्त वर्णित शर्तों को भू संपदा एजेंट द्वारा पूरा नहीं किया जाता, प्राधिकरण इसमें स्वीकृत पंजीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू संपदा एजेंट के विरुद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

व मोहर

स्थान :

भू संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप 'झ'

[नियम 9 (3), नियम 10(4), 11 देखें]

भू-संपदा एजेंट के रजिस्ट्रीकरण के आवेदन के निरस्त होने/ भू-संपदा एजेंट के नवीकरण के विस्तार के लिए आवेदन के निरस्त होने/ भू-संपदा एजेंट के रजिस्ट्रीकरण के निरसित होने की सूचना

प्रेषक:

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

सेवा में

[आवेदन/रजिस्ट्रीकरण] सं: _____

तारीख: _____

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है।

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आपका आवेदन निरस्त कर दिया गया है।

अथवा

आपको सूचित किया जाता है कि भू-संपदा एजेंट के रूप में किया गया आपका रजिस्ट्रीकरण वापस लिया जाता है।

कारण:- _____

स्थान:

तारीख:

प्राधिकृत अधिकारी का हस्ताक्षर और मुहर

भू-संपदा नियामक प्राधिकरण

प्रारूप- अ

[देखें नियम 10(1)]

भू-संपदा एजेंट के रजिस्ट्रीकरण का फार्म

सेवा में,

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (स्थान का नाम)

महोदय,

[मैं/हम] रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र संख्या----- जो तारीख ----- को समाप्त हो रहा है, के अधीन एक रजिस्ट्रीकरण एजेंट के रूप में नवीकरण/ रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन करता/करते हूँ/हैं।

1. [मैं/हम] इसके साथ निम्नलिखित प्रलेख और सूचना संलग्न करता / करते हूँ/हैं, अर्थात्:

(i) नवीकरण शुल्क के रूप में -----बैंक पर आहरित -----के पक्ष में ----- रु. की राशि का डिमांड ड्राफ्ट संख्या ----- तारीख-----अथवा ऑन-लाईन भुगतान, जैसा भी मामला हो----- (ऑन-लाईन भुगतान का ब्यौरा जैसे अदायगी की तारीख, संव्यवहार संख्या आदि दिया जाए) ;

(ii) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(iii) उप-नियम, संगम ज्ञापन, संस्था के अंतर्नियम आदि, जैसा भी मामला हो, सहित [स्वामित्व, संस्था, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में] रजिस्ट्रीकरण का विवरण।

(iv) व्यक्ति के मामले में –

(क) नाम [व्यक्तिगत / स्वामित्व फर्म]

(ख) पिता का नाम

(ग) व्यवसाय

(घ) पता

(ङ) संपर्क का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स संख्या आदि)

(च) स्वामी का नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरा एवं पता

अथवा

[फर्म/सोसाइटियों/कंपनी आदि] के मामले में

(क) नाम

(ख) पता

(ग) [फर्म/ सोसाइटियों/ कंपनी आदि] के रूप में रजिस्ट्रीकृत प्रमाण-पत्र की प्रति

(घ) मुख्य कार्यकलाप

(ङ) सम्पर्क ब्यौरा [फोन संख्या/ई मेल/फैक्स नं. आदि]

(च) नाम, फोटो, संपर्क ब्यौरा और पता [सभी भागीदार / निदेशक आदि]

(v) उप-नियम, संगम ज्ञापन, संस्था के अंतर्नियम आदि, जैसा भी मामला हो, सहित [स्वामित्व, सोसाइटियों, भागीदारी, कंपनी आदि के रूप में] रजिस्ट्रीकरण का विवरण।

(vi) कारबार के स्थान के सबूत पते की अधिप्रमाणित प्रति ।

(vii) भू-संपदा एजेंट के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति ;

(viii) किसी अन्य राज्य अथवा संघ राज्य क्षेत्र में भू संपदा एजेंट के रूप में रजिस्ट्रीकरण की अधिप्रमाणित प्रति, यदि लागू हो ।

(ix) अन्य कोई सूचना, जो विनियमों में निर्दिष्ट हो ।

2. [मैं/हम] सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञान और घोषणा करता/करते हूँ/हैं कि, इसमें दिया गया विवरण [मेरी/हमारी] जानकारी और विश्वास के अनुसार सही है और [मेरे / हमारे] द्वारा उसमें कुछ छुपाया नहीं गया है ।

तारीख :

स्थान :

भवदीय,
आवेदक(को) के हस्ताक्षर और मोहर

प्रारूप - ट

[देखें नियम 10(4)]

भू-संपदा एजेंट का रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण का प्रमाण-पत्र

1. धारा 9 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण का यह नवीकरण निम्नलिखित के लिए स्वीकृत है :-

[व्यक्ति के मामले में] [श्री/सुश्री]-----पुत्र/पुत्री [श्री/सुश्री]-----
तहसील-----जिला-----संघ राज्य क्षेत्र

अथवा

[फर्म/सोसाइटियों/ कंपनी आदि मामले में]----- [फर्म/सोसाइटियों/कंपनी आदि]-----
जिसका [पंजीकृत कार्यालय/व्यापार का मुख्य स्थान]-----स्थित है।

----- के रजिस्ट्रीकरण प्रमाणीकरण प्रमाण पत्र सं. ----- के क्रम में

2. यह रजिस्ट्रीकरण निम्नलिखित शर्तों के मद्देनजर स्वीकृत किया जाता है, अर्थात् :-

- (i) भू-संपदा एजेंट किसी भू संपदा परियोजना अथवा उसके भाग के, प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, का क्रय अथवा विक्रय नहीं करेगा जो प्रवर्तक द्वारा विक्रय किया जा रहा होगा, जो अपेक्षित है परन्तु प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है।
- (ii) भू-संपदा एजेंट ऐसी लेखा पुस्तकें, अभिलेख और प्रलेख अनुरक्षित और संरक्षित करेगा जैसा नियम 12 में उपबंधित है।
- (iii) भू-संपदा एजेंट स्वयं को धारा 10 के खण्ड (ग) में यथानिर्दिष्ट अनुचित व्यापार व्यवहार में शामिल नहीं करेगा।
- (iv) भू-संपदा एजेंट प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय सारी सूचनाओं और प्रलेखों का कब्जा दिलवायेगा, जिनका आबंटि हकदार है।
- (v) भू-संपदा एजेंट किसी प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की बुकिंग के समय आबंटि और प्रवर्तक को उसके अपने अधिकारों और अपने दायित्वों को पूरा करने में सहायता करेगा।
- (vi) भू-संपदा एजेंट अधिनियम और उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करेगा।
- (vii) भू-संपदा एजेंट ऐसे किसी अन्य कानून के उपबंधों का उल्लंघन नहीं करेगा जो उस समय इस परियोजना के लिए लागू हैं;
- (viii) भू-संपदा एजेंट ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन भी करेगा जो प्राधिकरण द्वारा विनियमों द्वारा यथानिर्दिष्ट किये हों।

3. यह रजिस्ट्रीकरण -----से आरम्भ होकर ----- को समाप्ति के साथ पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा उसका अधिनियम और अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार नवीकरण नहीं किया जाता।

4. यदि उपरोक्त निबंधनों और शर्तों को भू-संपदा एजेंट द्वारा पूरा नहीं किया जाता तो प्राधिकरण इसमें स्वीकृत रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण सहित भू संपदा एजेंट के विरुद्ध अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत आवश्यक कार्रवाई कर सकता है।

तारीख :

स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर

व मोहर

भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

प्रारूप 'ठ'**[नियम 25(2) देखें]****अपीलीय अधिकरण को अपील**धारा 44 के अंतर्गत अपील

अपीलीय अधिकरण के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{आन लाईन फाइलिंग या डाक द्वारा प्राप्ति/रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर पर प्राप्ति} की तारीख :

अपील सं : _____

हस्ताक्षर : _____

पंजीयक : _____

भू-संपदा अपीलीय अधिकरण में (स्थान की नाम)

_____ अपीलार्थी

और

_____ प्रतिवादी के मध्य

अपील का ब्यौरा :

1. अपीलकर्ताओं का विवरण :

- (i) अपीलकर्ता का नाम :
- (ii) अपीलकर्ता के मौजूदा कार्यालय/ निवास स्थान का पता :
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

2. प्रतिवादियों का विवरण :

- (i) प्रतिवादी का नाम :
- (ii) प्रतिवादी के कार्यालय का पता :
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

3. अपीलीय अधिकरण का क्षेत्राधिकार :

अपीलकर्ता यह घोषणा करता है कि अपील की विषय वस्तु अपीलीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है।

4. सीमाएं :

अपीलकर्ता यह घोषणा करता है कि यह अपील धारा 44 की उप-धारा(2) में विनिर्दिष्ट सीमा के भीतर है।

अथवा

यदि अपील धारा 44 की उप-धारा (2) के अंतर्गत विनिर्दिष्ट सीमा अवधि के समाप्त होने के बाद फाइल की जाती है तो विलंब के कारणों का उल्लेख करें _____

5. मामले के तथ्य :

धारा या नियम (नियमों)_____ या विनियम(विनियमों)_____ के अंतर्गत अधिकरण अथवा अधिनिर्णय अधिकारी जैसा भी मामला हो, के विरुद्ध अपील के आधारों और तथ्यों का संक्षिप्त विवरण दें।)

6. मांगी गई राहत :

उपर्युक्त पैरा 5 में उल्लिखित तथ्यों के आलोक में, अपीलकर्ता निम्नलिखित राहत की मांग करता है :

[राहत (राहतों) के आधारों और मान्य कानूनी प्रावधानों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगी गई राहत का नीचे उल्लेख करें]

7. अंतरिम आदेश, यदि कोई अनुरोध किया गया :-

अपीलकर्ता अपील के लंबित अंतिम निर्णय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग करता है :

[यहां कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]

8. वे मामले जो किसी भी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं हैं :

अपीलकर्ता यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह अपील की गई है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं हैं।

9. नियम 25 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (मांगदेय ड्राफ्ट या बैंकर चैक या आनलाईन भुगतान) का विवरण :-

(i) राशि :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) [मांगदेय ड्राफ्ट या बैंकर चैक संख्या या आनलाईन संव्यवहार संख्या] :

10. संलग्नकों की सूची :

(i) आदेश की सत्यापित मूल प्रति जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है,

(ii) अपीलकर्ता द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनका अपील में हवाला दिया गया,

(iii) दस्तावेजों की सूची,

(iv) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज।

अपीलकर्ता (अपीलकर्ताओं) के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं _____ (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] _____

अपीलकर्ता यह सत्यापित करता हूं कि पैरा (1 से 10 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और मैंने कोई तथ्य(तथ्यों) छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

अपीलकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में फाइल की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह टंकित, लिथोग्राफीयुक्त अथवा मुद्रित की गई हो, इसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. पर दायीं ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, सम्यक रूप से पेज अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दसाजी हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले फाईल आकार के खाली लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रतिवादी हैं, तब अपीलकर्ता पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में फाईल आकार के अतिरिक्त खाली लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

प्रारूप 'ड'

[नियम 34 (1) देखें]

प्राधिकारी को शिकायत

धारा 31 के अंतर्गत शिकायत

विनियामक प्राधिकारी (प्राधिकारियों) के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{आन लाईन फाइलिंग या डाक द्वारा प्राप्ति/रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर पर प्राप्ति} की तारीख :

शिकायत सं : _____

हस्ताक्षर : _____

पंजीयक : _____

विनियामक प्राधिकारी के कार्यालय में (स्थान का नाम)

_____ अपीलकर्ता

और

_____ प्रतिवादी के मध्य

दावे का ब्यौरा :

1. शिकायतकर्ताओं का विवरण :

(i) शिकायतकर्ता का नाम :

(ii) अपीलकर्ता के मौजूदा कार्यालय/ निवास स्थान का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

2. प्रतिवादियों का विवरण :

(i) प्रतिवादी का नाम :

(ii) प्रतिवादी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

3. प्राधिकारी का क्षेत्राधिकार :

शिकायतकर्ता यह घोषणा करता है कि दावे की विषय वस्तु अपीलीय प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है।

4. मामले के तथ्य :

(शिकायत के तथ्य एवं आधारों का एक संक्षिप्त विवरण दें)

5. मांगी गई राहत :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के आलोक में, अपीलकर्ता निम्नलिखित राहत की मांग करता है :

[राहत के आधारों और मान्य कानूनी प्रावधानों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगी गई राहत का नीचे उल्लेख करें]

6. अंतरिम आदेश, यदि कोई अनुरोध किया गया :-

अपीलकर्ता अपील के लंबित अंतिम निर्णय में निम्नलिखित अंतरिम आदेश जारी करने की मांग कर सकता है :

[यहां कारणों सहित, अनुरोध किए गए अंतरिम आदेश की प्रकृति बतायें]

7. वे मामले जो किसी भी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं हैं :

अपीलकर्ता यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह अपील की गई है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित नहीं हैं।

8. नियम 34 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (मांगदेय ड्राफ्ट अथवा बैंकर चैक या आनलाईन भुगतान) का विवरण :-

(i) राशि :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) [मांगदेय ड्राफ्ट संख्या या बैंकर्स चैक आनलाईन संव्यवहार संख्या] :

9. संलग्नकों की सूची :

(i) आदेश की सत्यापित मूल प्रति जिसके विरुद्ध अपील दायर की गई है,

(ii) अपीलकर्ता द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनका अपील में हवाला दिया गया,

(iii) दस्तावेजों की सूची,

(iv) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज।

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं _____ (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] _____

अपीलकर्ता एतद्वारा यह सत्यापित करता हूं कि पैरा (1 से 9 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और मैंने कोई तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश: (1) प्रत्येक अपील अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह टंकित, लिथोग्राफीयुक्त अथवा मुद्रित की गई हो इसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी. पर दायीं ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पेज अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दसाजी हो।

(2) प्रत्येक अपील प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले फाईल आकार के खाली लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रतिवादी हैं, तब अपीलकर्ता पक्ष द्वारा प्रत्येक प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले पर्याप्त संख्या में फाईल आकार के अतिरिक्त खाली लिफाफे प्रस्तुत किए जाएंगे।

प्रपत्र 'ढ'

[नियम 35 (1) देखें]

न्यायनिर्णायक अधिकारी को आवेदन

(धारा 71 के साथ पठित धारा 31 के अधीन ब्याज और प्रतिकर का दावा)

न्यायनिर्णायक के कार्यालय के उपयोग हेतु :

फाइल करने की तारीख :

{आन लाईन फाइलिंग या डाक द्वारा प्राप्ति/रजिस्ट्री के फाइलिंग काउंटर पर प्राप्ति} की तारीख

शिकायत सं : _____

हस्ताक्षर : _____

प्राधिकृत अधिकारी : _____

न्यायनिर्णायक अधिकारी के कार्यालय में (स्थान की नाम)

_____ शिकायतकर्ता

और

_____ प्रतिवादी

दावे का ब्यौरा :

1. शिकायतकर्ता का विवरण :

- (i) शिकायतकर्ता का नाम :
- (ii) शिकायतकर्ता के मौजूदा कार्यालय/ निवास स्थान का पता :
- (iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :
- (iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :
- (v) आबंटिती के अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो।

2. प्रतिवादी का विवरण :

- (i) प्रतिवादी का नाम :
- (ii) प्रतिवादी के कार्यालय का पता :

(iii) सभी नोटिस देने के लिए पता :

(iv) संपर्क करने का ब्यौरा (फोन नं., ई-मेल, फैक्स सं. आदि) :

(v) परियोजना की रजिस्ट्रीकरण संख्या और पता

3. न्यायनिर्णायक अधिकारी का क्षेत्राधिकार :

शिकायतकर्ता यह घोषणा करता है कि दावे की विषय वस्तु न्यायनिर्णायक अधिकारी के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आती है।

4. मामले के तथ्य :

((प्रवर्तक के प्रति दावे के तथ्य आधारों का संक्षिप्त विवरण दें)

5. मांगी गई राहत :

उपर्युक्त पैरा 4 में उल्लिखित तथ्यों के आलोक में, शिकायतकर्ता निम्नलिखित क्षतिपूर्ति के लिए मांग करता है :

[क्षतिपूर्ति के आधारों और मान्य कानूनी प्रावधानों (यदि कोई हो) को स्पष्ट करते हुए मांगी गई क्षतिपूर्ति का नीचे उल्लेख करें]

6. दावा किसी अन्य न्यायालय आदि के पास लंबित नहीं है :

शिकायतकर्ता यह भी घोषणा करता है कि मामले जिनके संबंध में यह शिकायत की गई है, किसी भी न्यायालय अथवा अन्य किसी प्राधिकरण अथवा अन्य किसी अधिकरण के समक्ष लंबित नहीं है।

7. नियम 35 के उप-नियम(1) के अनुसार शुल्क के संबंध में (मांगदेय ड्राफ्ट अथवा बैंकर्स चैक अथवा आनलाईन भुगतान) का विवरण :-

(i) राशि :

(ii) बैंक का नाम जिसमें आहरण किया गया :

(iii) [मांगदेय ड्राफ्ट संख्या अथवा बैंकर्स चैक अथवा आनलाईन संव्यहवार संख्या] :

8. अनुलग्नकों की सूची :

(i) शिकायतकर्ता द्वारा अपने समर्थन में जुटाए गए दस्तावेजों की प्रतियां और जिनका शिकायत में हवाला दिया गया

(ii) दस्तावेजों की सूची

(iii) शिकायत के साथ संलग्न अन्य दस्तावेज

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं _____ (पूरे अक्षरों में नाम) [पुत्र/पुत्री] _____

आवेदक यह सत्यापन करता हूं कि पैरा (1 से 08 तक) की विषय वस्तु मेरी व्यक्तिगत जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है और यह कि मैंने कोई सारगर्भित तथ्य छिपाए नहीं हैं।

स्थान :

तारीख :

शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर

अनुदेश : (1) प्रत्येक शिकायत अंग्रेजी में दायर की जाएगी और यदि यह किसी अन्य भारतीय भाषा में है, तो इसके साथ अंग्रेजी में अनुदित प्रति लगाई जाए और मानक आवेदन कागज पर एक ओर डबल स्पेस में स्वच्छ और अच्छी तरह पढ़ा जाने वाला टंकित, लिथोग्राफी अथवा मुद्रित की गई हो। जिसमें ऊपर लगभग चार सेंटीमीटर आंतरिक हाशिया और 2.5 सें.मी पर दायी ओर हाशिया और 5 सें.मी. बायें हाशिया, विधिवत पृष्ठ अंकित हो, सूचीबद्ध हो, पन्नों की पुस्तक के रूप में जिल्दबंद हो।

(2) प्रत्येक शिकायत प्रतिवादी के पूर्ण पते वाले खाली फाईल आकार के लिफाफे के साथ प्रस्तुत की जाएगी और जहां एक से अधिक प्रत्यर्थी हैं, तब पक्षकार पक्ष को प्रत्येक प्रत्यर्थी के पूरे पते वाले पर्याप्त संख्या में अतिरिक्त फाईल आकार के लिफाफे प्रस्तुत करते होंगे।

प्रारूप 'न'

[नियम 36(1) देखें]

लेखाओं का वार्षिक विवरण

प्राप्तियां एवं भुगतान लेखा

को समाप्त वर्ष के लिए

(रु. में)

लेखा कोड	प्राप्तियां	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	भुगतान	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
1.	नीचे लायी गई धनराशि			13.	अध्यक्ष एवं सदस्य द्वारा		
1.1.	बैंक			13.1.	वेतन और भत्तों द्वारा		
1.2.	नकदी			13.2.	अन्य लाभों द्वारा		
2.	शुल्क, प्रभार और जुर्माना			13.3.	यात्रा व्ययों द्वारा		
2.1.	शुल्क			13.3.1.	विदेशी द्वारा		
2.2.	प्रभार			13.3.2.	घरेलू द्वारा		
2.3.	अर्थ दंड			14.	अधिकारियों द्वारा		
2.4.	अन्य (स्पष्ट करें)			14.1.	वेतन एवं भत्तों द्वारा		
3.	अनुदान			14.2.	सेवा निवृत्ति लाभों द्वारा		
3.1.	सरकार के साथ लेखा			14.3.	अन्य लाभों द्वारा		
3.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			14.4.	यात्रा व्ययों द्वारा		
4.	उपहार			14.4.1.	विदेशी द्वारा		
5.	विचार गोष्ठियां एवं सम्मेलन			14.4.2.	घरेलू द्वारा		
6.	प्रकाशनों की बिक्री			15.	कर्मचारी द्वारा		
7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी आय			15.1.	वेतन एवं भत्तों द्वारा		
7.1.	निवेश संबंधी आय			15.2.	सेवानिवृत्ति लाभों द्वारा		
7.2.	जमा संबंधी आय			15.3.	अन्य लाभों द्वारा		

8.	ऋण			15.4.	यात्रा व्ययों द्वारा		
8.1.	सरकार			15.4.1.	विदेशी द्वारा		
8.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			15.4.2.	घरेलू द्वारा		
9.	संपत्तियों की बिक्री			16.	परिवहन का किराया द्वारा		
10.	निवेशों की बिक्री			17.	मजदूरी द्वारा		
11.	वेतन विधेयकों से वसूली			18.	अतिरिक्त समय द्वारा		
11.1.	ऋण और अग्रिम मूल राशि			19.	मानदेय द्वारा		
11.2.	ऋणों और अग्रिमों पर ब्याज			20.	अन्य कार्यालय व्यय द्वारा		
11.3.	विविध			21.	अनुसंधान संबंधी व्यय द्वारा		
51	अन्य (स्पष्ट करें)			22.	परामर्श व्यय द्वारा		
				23.	विचार गोष्ठियाँ और सम्मेलन द्वारा		
				24.	प्राधिकरण का प्रकाशन द्वारा		
				25.	किराया एवं करों द्वारा		
				26.	ऋण पर ब्याज द्वारा		
				27.	प्रोत्साहनात्मक व्यय द्वारा		
				28.	सदस्यता शुल्क द्वारा		
				29.	अभिदान द्वारा		
				30.	निर्धारित संपत्तियों की खरीद द्वारा		
				31.	निवेश और जमा राशि द्वारा		
				31.1.	निवेश द्वारा		
				31.2.	जमा राशि द्वारा		
				32.	प्रतिभूति निक्षेपों द्वारा		
				33.	ऋण एवं अग्रिम द्वारा		
				33.1	कर्मचारियों द्वारा		
				33.1.1.	ब्याज लगाने द्वारा		
				33.1.2.	ब्याज नहीं लगाने द्वारा		
				33.2.	आपूर्तिकर्ताओं / ठेकेदारों द्वारा		
				33.3.	अन्य (स्पष्ट करें) द्वारा		
				34.	ऋण की पुर्नभुगतान द्वारा		

				35.	अन्य द्वारा		
				35.1.	छुट्टी वेतन और पेंशन द्वारा		
				35.2.	अंशदान द्वारा		
				35.3.	लेखा परीक्षा शुल्क द्वारा		
				35.4.	विविध द्वारा:		
				36.	नीचे लायी गई शेष राशि द्वारा		
				36.1	बैंक द्वारा		
				36.2	नकद द्वारा		
	कुल				कुल		

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

सचिव(हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी(वित्त और लेखा)

आय और व्यय लेखा

1 _____ से 31 _____ तक की अवधि के लिए

(रु. में)

लेखा कोड	व्यय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	लेखा कोड	आय	अनुसूची	वर्तमान वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार	पूर्व वर्ष निम्न की स्थिति के अनुसार
13.	अध्यक्ष एवं सदस्य				2.	शुल्क, प्रभार एवं अर्थदंड	क		
13.1.	वेतन एवं भत्ते				2.1.	शुल्क			
13.2.	अन्य लाभ	ग			2.2.	प्रभार			
13.3.	यात्रा व्यय				2.3.	अर्थदंड			
13.3.1.	विदेशी				2.4.	अन्य (स्पष्ट करें)			
13.3.2.	घरेलू				3.	अनुदान	ख		
14.	अधिकारी				3.1.	सरकार के साथ			

						लेखा			
14.1.	वेतन और भत्ता				3.2.	अन्य (स्पष्ट करें)			
14.2.	सेवानिवृत्ति लाभ	घ			4.	उपहार			
14.3.	अन्य लाभ	ग			5.	संगोष्ठियां और सम्मेलन			
14.4.	यात्रा व्यय				6.	प्रकाशनों की बिक्री			
14.4.1.	विदेशी				7.	निवेशों और जमा राशि संबंधी व्यय			
14.4.2.	घरेलू				7.1.	निवेश संबंधी आय			
15.	कर्मचारी				7.2.	जमा राशि संबंधी आय			
15.1.	वेतन एवं भत्ते				11.2.	ऋण और अग्रिम पर व्याज			
15.2.	सेवानिवृत्ति लाभ	घ			12.	विविध आय			
15.3.	अन्य लाभ	ग			12.1.	संपत्तियों की बिक्री पर लाभ			
15.4.	यात्रा व्यय					आय पर आधिक व्यय			
15.4.1.	विदेशी					पूंजी कोष खाते में अंतरित किया गया			
15.4.2.	घरेलू								
16.	परिवहन का किराया								
17.	मजदूरी								
18.	अतिरिक्त समय								
19.	मानदेय								
20.	अन्य कार्यालय व्यय	ड.							
21.	अनुसंधान पर व्यय								
22.	परामर्श व्यय								
23.	विचार गोष्ठियां और सम्मेलन								
24.	प्राधिकरण का प्रकाशन								
25.	किराया और कर								
26.	ऋणों पर व्याज								

27.	प्रोत्साहनात्मक व्यय								
28.	सदस्यता शुल्क	च							
29.	अंशदान	छ							
35.	अन्य								
35.1.	छुट्टी वेतन एवं पेंशन								
35.2.	अंशदान								
35.3.	लेखा परीक्षा शुल्क								
35.4.	विविध								
37.	अवमूल्यन	झ							
48.	संपत्तियों की विक्री पर हानि								
49.	वसूल न किए जाने वाले ऋणों को बट्टे खाते में डालना								
50.	वसूल न जाने वाले और संदेहास्पद ऋणों के लिए प्रावधान								
	व्यय पर आधिक्य आय								
	पूँजीगत कोष खाते में अंतरित किया गया								
	कुल					कुल			

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्यों के (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी (वित्त और लेखा)

31 (माह) (वर्ष) की स्थिति के अनुसार तुलन पत्र—————

(रूप में)

खाता कोड	देयता	अनुसूची	वर्तमान वर्ष की स्थिति के अनुसार	गत वर्ष की स्थिति के अनुसार	खाता कोड	संपत्तियां	अनुसूची	वर्तमान वर्ष की स्थिति के अनुसार	गत वर्ष की स्थिति के अनुसार
40.	निधियां	झ			43.	स्थायी	ज		

						संपत्तियां			
40.1.	पूँजिगत निधि				43.1.	लागत पर सकल ब्लॉक			
	व्यय पर अधिक आय को जमा करना/आय पर अधिक व्यय को कम करना					कम संचयी गिराव			
40.2.	अन्य निधियां(स्पष्ट करें)				42.2.	सकल ब्लॉक			
41.	भंडार	च			44.	पूँजीगत कार्य प्रगति पर	ड		
8.	ऋण	ट			31.	निवेश और जमा राशि	ढ		
8.1.	सरकार				31.1.	निवेश			
8.2.	अन्य				31.2.	जमा राशि			
42.	वर्तमान देयताएं और प्रावधान	ठ			33.	ऋण और अग्रिम राशि	ण		
					3.1.	सरकार के साथ खाता	ध		
					45.	विविध देनदार	त		
					36.	नगद और बैंक शेष	थ		
					46.	अन्य वर्तमान संपत्तियां	द		
	कुल					कुल			
	लेखा संबंधी नीतियां और टिप्पणियां	न							

अनुदेश: (1) ऊपर उल्लिखित अनुसूचियां उपयुक्त सरकार द्वारा या अन्य नियामक प्राधिकरणों द्वारा या समय-समय पर भारत के नियंत्रक और महालेखा परीक्षक द्वारा सुझाए गए लेखांकन सिद्धांतों के आधार पर प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाएंगी।

(2) जैसा भी हो, उपर्युक्त अनुसूचियां आय और व्यय खाते या तुलन पत्र का एक अभिन्न अंग बन सकती हैं।

अध्यक्ष (हस्ताक्षर)

सदस्य (हस्ताक्षर)

सचिव (हस्ताक्षर)

प्रभारी अधिकारी (वित्त और लेखा)

फार्म - 'त'

[नियम 37(1) देखें]

विनियामक प्राधिकरण द्वारा तैयार की जाने वाली वार्षिक रिपोर्ट

(क) प्रस्ताव:

i) अध्यक्ष की टिप्पणी

ii) लक्ष्य

iii) प्रमुख उपलब्धियां

iv) समीक्षा का वर्ष:

क. ऐतिहासिक निर्णय

ख. विधायी कार्य

ग. सीमा से बाहर कार्यक्रम

v) क्षमता निर्माण:

vi) अंतर्राष्ट्रीय संबंध

vii) जिस पर प्रभाव पड़ता है:

क. आवंटियां

ख. प्रवर्तक

ग. भू-संपदा एजेंट

घ. अर्थव्यवस्था

(ख) अधिनियम के अधीन प्रवर्तकों और भू-संपदा एजेंटों का रजिस्ट्रीकरण :

1. प्रवर्तकों के संबंध में

क्र. सं.	प्रवर्तक का नाम	प्रवर्तक का पता	परियोजना का विवरण जिसके लिए पंजीकरण जारी किया गया है	भुगतान किया गया शुल्क	पंजीकरण संख्या
1	2	3	4	5	6

रजिस्ट्रीकरण जारी करने की तारीख	रजिस्ट्रीकरण समाप्त होने वाली तारीख	बढ़ायी गई अवधि सहित रजिस्ट्रीकरण की विस्तारित तारीख	टिप्पणी
7	8	9	10

II भू-संपदा एजेंटों के संबंध में:

क्र. सं.	भू-संपदा एजेंट का नाम	भू-संपदा एजेंट का पता	भुगतान किया गया रजिस्ट्रीकरण शुल्क	रजिस्ट्रीकरण सं.	रजिस्ट्रीकरण जारी की गई तारीख	रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करने की तारीख	रजिस्ट्री प्रमाण पत्र समाप्त होने की तारीख	टिप्पणी
1	2	3	4	5	6	7	8	9

ग. प्राधिकरण और अधिनिर्णय अधिकारी के समक्ष विवादों के समाधान हेतु दर्ज किए गए मामलों की सं.

क्र. सं.	अंतिम तिमाही में प्राधिकरण के साथ लंबित मामलों की सं.	प्राधिकरण द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की सं.	प्राधिकरण द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या
क्र. सं.	अंतिम तिमाही में अधिनिर्णय अधिकारी के साथ लंबित मामलों की सं.	अधिनिर्णय अधिकारी द्वारा तिमाही के दौरान प्राप्त मामलों की सं.	अधिनिर्णय अधिकारी द्वारा निपटाए गए मामलों की संख्या

घ. प्रवर्तकों, आवंटियों और भू-संपदा एजेंटों द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन की निगरानी करने के लिए प्राधिकरण द्वारा आयोजित आवधिक सर्वेक्षण संबंधी विवरण

क्र. सं.	ब्यौरे सहित तिमाही के दौरान आयोजित सर्वेक्षण	प्राधिकरण की टिप्पणी	की गई उपचारात्मक कार्रवाई

ड. प्रवर्तकों, आवंटियों और भू-संपदा एजेंटों द्वारा अधिनियम के प्रावधानों और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के कोई भी गैर अनुपालन को कम करने के लिए उठाए गए कदमों से संबंधित विवरण

क्र. सं.	विषय	उठाए गए कदम	प्राप्त परिणाम

च. प्राधिकरण के निर्देशों और अधिनियम और उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन के लिए लगाई गई दंड संबंधी विवरण और अधिनिर्णय अधिकारी द्वारा निर्देशित ब्याज और क्षतिपूर्ति संबंधी विवरण

क्र. सं.	प्रवर्तक का नाम	प्राधिकरण / अधिनिर्णय अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए शास्ति/ ब्याज / क्षतिपूर्ति	क्या भुगतान किया गया

क्र. सं.	आवंटी का नाम	प्राधिकरण / अधिनिर्णय अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए शास्ति / ब्याज / क्षतिपूर्ति	क्या भुगतान किया गया

क्र. सं.	भू-संपदा अभिकर्ता का नाम	प्राधिकरण / अधिनिर्णय अधिकारी द्वारा जारी निर्देशों का ब्यौरा	लगाए गए शास्ति / ब्याज / क्षतिपूर्ति	क्या भुगतान किया गया

छ. प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारी द्वारा आदेश की गई जांच-पड़ताल: प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारियों द्वारा शुरू की गई जांच-पड़ताल तथा सक्षम प्राधिकारी अथवा समुचित सरकार से प्राप्त निर्देशों का संक्षिप्त विवरण।

ज. प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित आदेश: प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का संक्षिप्त विवरण पृथक् रूप से जहाँ कोई अपराध न किया गया हो, और यदि अपराध साबित हो जाता है तो धाराओं को दर्शाते सरणीबद्ध विवरण के साथ पारित आदेशों के प्रत्येक वर्ग के लिए वर्ग-वार ब्यौरा जिसके अंतर्गत आदेश को पारित किया गया और आदेशों का संक्षिप्त विवरण दिया गया।

झ. प्राधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा शास्तियों को लगाना : (i) मौद्रिक दंड-लगाए गए अर्थ दंड की वसूली का ब्यौरा, लगाए गए पर वसूल न किए गए अर्थदंड का ब्यौरा, कुल मामलों की संख्या और वसूल किए गए मौद्रिक अर्थदंड की कुल राशि, नियम 23 की सहायता लेकर वसूली गई कुल धनराशि; (ii) धारा 59 के अंतर्गत न्यायालय को संदर्भित मामले-वर्ष के दौरान न्यायालय को भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या (iii) धारा 40 के अधीन न्यायालय के पास आदेशों के निष्पादन के लिए भेजे गए मामले-वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;

ञ. निर्णायक अधिकारी के आदेशों का निष्पादन तथा ब्याज और क्षतिपूर्ति आरोपण: (i) ब्याज और क्षतिपूर्ति – लगाए गए ब्याज तथा क्षतिपूर्ति का ब्यौरा, लगाए गए परंतु भुगतान न किए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति के ब्यौरे, मामलों की कुल संख्या और लगाए गए ब्याज व क्षतिपूर्ति की कुल राशि नियम 23 की सहायता से वसूली गई कुल धनराशि; (ii) धारा 40 के अधीन न्यायालय के पास भेजे गए मामले- वर्ष के दौरान न्यायालय के पास भेजे गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के दौरान न्यायालय द्वारा निपटाए गए मामलों की कुल संख्या, वर्ष के अंत तक न्यायालय के पास लंबित मामलों की कुल संख्या;

ट. अपील:

- (i) वर्ष में प्राधिकारी अथवा निर्णायक अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध दर्ज अपीलों की संख्या:
- (ii) वर्ष के आरंभ में लंबित अपीलों की संख्या:
- (iii) वर्ष के दौरान दर्ज अपील:
- (iv) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमत्य अपीलों की संख्या:
- (v) वर्ष के दौरान अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमति नहीं दिए गए अपीलों की संख्या:
- (vi) अपीलीय अधिकरण द्वारा अनुमत्य अपील का संक्षिप्त सार:

ठ. धारा 33 के अधीन समुचित सरकार से प्राप्त निर्देश: वर्ष के दौरान प्राप्त निर्देशों की संख्या, वर्ष के दौरान निपटाए गए निर्देशों की संख्या, वर्ष के अंत में लंबित निर्देशों की संख्या प्रदान करने के लिए धारा 33 के अधीन समुचित सरकार से निर्देशों पर संक्षिप्त टिप्पणी प्राप्त हुई।

ड. धारा 33 की उप-धारा (3) के अंतर्गत वकालती उपाय: धारा 33 की उप-धारा (3) के अंतर्गत शुरू की गई गतिविधियों पर संक्षिप्त विवरण – (i) भू-संपदा क्षेत्र और उसी पर जागरूकता के प्रसार के लिए उससे संबंधित नियमों तथा नीतियों पर जनता/विशेषज्ञों/नीति-निर्माताओं/नियामक निकायों के साथ कार्यशालाएं, सम्मेलन तथा अन्य वार्ताएं; (ii) भू-संपदा क्षेत्र से संबंधित तथा इसी पर जागरूकता में प्रसार के लिए नियमों तथा नीतियों की पक्षधरता हेतु प्रकाशित दस्तावेज तथा अध्ययन; (iii) प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रकाशित/प्रस्तुत परामर्श पत्र; (iv) तैयार तथा परीक्षित विश्लेषणात्मक दस्तावेज; (v) अन्य।

(ढ): प्रशासन एवं स्थापना मामले: (i) सचिव का रिपोर्ट (ii) प्राधिकरण का गठन (iii) वर्ष में नियुक्ति अध्यक्ष एवं सदस्यों तथा त्यागपत्र देने वालों का ब्यौरा (iv) वर्ष में नियुक्त फैसला सुनाने वाले एवं त्यागपत्र देने वाले अधिकारियों का ब्यौरा;

(v) संगठनात्मक संरचना (vi) प्राधिकरण में कार्मिक की सूचना, श्रेणीवार, स्वीकृत पद, भरे गए पद, रिक्तियां, वर्ष में की गई नियुक्तियों का विवरण तालिका रूप में।

(ण): नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाता: वर्ष में नियुक्त विशेषज्ञ एवं परामर्शदाताओं और जिन्होंने इस्तीफा दे दिया है, की संख्या का ब्यौरा।

(त): प्राधिकरण द्वारा रोजगार की नियमित अनुबंध एवं शर्तों से परे शुरू की गई, यदि कोई है, कर्मचारी कल्याण उपाय।

(थ): बजट एवं लेखा: (i) व्यापक श्रेणी के अधीन बजट अनुमान एवं संशोधित अनुमान (ii) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन स्थापित भू-संपदा नियामक कोष में बड़े श्रेणी के अधीन प्राप्तियां (iii) बड़ी श्रेणी के अधीन वास्तविक व्यय; (iv) धारा 75 की उपधारा (1) के अधीन भू-संपदा नियामक कोष में उपलब्ध धनराशि; (v) अन्य कोई सूचना।

(द): अंतरराष्ट्रीय सहभागिता: प्राधिकरण द्वारा शुरू की गई, यदि कोई है, अंतरराष्ट्रीय सहभागिता का संक्षिप्त विवरण।

(ध): क्षमता निर्माण: क्षमता निर्माण पहल के संक्षिप्त विवरण के साथ (i) सामग्री, अवधि एवं फैकल्टी जैसे कार्यक्रमों के ब्यौरा के साथ आंतरिक प्रशिक्षित कर्मचारियों (श्रेणी-वार एवं ग्रेड-वार) की संख्या; (ii) बाहरी संस्थाओं (भारत में और भारत के बाहर अलग-अलग) द्वारा संस्थाओं का नाम एवं अवधि भी दर्शाई जाए कि प्रशिक्षण इंटरनशिप, विनियम कार्यक्रम, फेलोशिप, अध्ययन अवकाश, विदेशी विश्व विद्यालयों/संस्थाओं के साथ विशेष प्रबंधन के अधीन की गई। (iii) क्षमता निर्माण पहल प्रयास के व्यय।

(न): चल रहे कार्यक्रम: चल रहे कार्यक्रमों का एक संक्षिप्त विवरण।

(प): सूचना का अधिकार: (i) आरटीआई अधिनियम के अधीन सूचना प्राप्त करने हेतु सीपीआईओ/एसीपीआईओ द्वारा प्राप्त आवेदनों की संख्या; (ii) ऐसे आवेदनों की संख्या जिसकी सूचना सीपीआईओ द्वारा प्रदान की गई है; (iii) सीपीआईओ के पास लंबित आवेदनों की संख्या (iv) सीपीआईओ के आदेश के विरुद्ध प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपीलों की संख्या (v) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निपटाए गए अपीलों की संख्या (vi) प्रथम अपीलीय प्राधिकारी के पास लंबित अपीलों की संख्या (vii) निर्धारित समय सीमा में नहीं निपटाए गए आवेदनों/अपीलों की संख्या का संक्षिप्त विवरण।

अध्यक्ष के (हस्ताक्षर)

सदस्य (सदस्यों) के हस्ताक्षर

[फा. सं. ओ-17024/76/2020-एच]

कामरान रिज़वी, अपर सचिव

*सक्षम प्राधिकारी द्वारा किसी भी नाम से जारी ऐसे अन्य प्रमाणपत्र

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN AFFAIRS

NOTIFICATION

New Delhi, the 8th October, 2020

G.S.R. 619(E).—In exercise of the powers conferred by section 84 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government hereby makes the following rules, namely:—

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. **Short title and commencement.** — (1) These rules may be called the Ladakh Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2020.
(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.
2. **Definitions.**— (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-
 - (a) “Act” means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);
 - (b) “appropriate Government” means the Central Government;
 - (c) “association of allottees” means a collective of the allottees of a real estate project, by whatever name called, registered under any law for the time being in force, acting as a group to serve the cause of its members, and shall include the authorised representatives of the allottees;
 - (d) “authenticated copy” shall mean a self-attested copy of any document;
 - (e) “authority” means Real Estate Regulatory Authority established under the Act;
 - (f) “form” means a form appended to these rules;
 - (g) “section” means a section of the Act.
- (2) Words and expressions used but not defined in these rules, but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

CHAPTER II

REAL ESTATE PROJECT

3. **Information and documents to be furnished by promoter.**— (1) A promoter shall furnish the following information and documents, along with those specified under section 4 of the Act, for registration of the project with the Authority, namely:-
 - (a) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
 - (b) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years; and where annual report is not available, the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;
 - (c) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
 - (d) authenticated copy of the title deed of the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
 - (e) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of party in or over such land or non-encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;

- (f) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed, details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
 - (g) name, photograph, contact details and address of the promoter if it is an individual and the name, photograph, contact details and address of the chairman, partners, directors, as the case may be, and the authorised person in case of other entities.
- (2) An application to the Authority for registration of the real estate project shall be made in writing in Form 'A', in triplicate, until the procedure is made web based for filing of such application.
- (3) The promoter shall pay registration fee at the time of registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for a sum calculated at the rate of,-
- (a) in case of group housing project- five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or rupees ten per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than five lakhs rupees;
 - (b) in case of mixed development (residential and commercial) project- ten rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or fifteen rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than seven lakhs rupees;
 - (c) in case of commercial projects- twenty rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed does not exceed one thousand square meters; or twenty five rupees per square meter for projects where the area of land proposed to be developed exceeds one thousand square meters, but shall not be more than ten lakhs rupees;
 - (d) in case of plotted development projects- five rupees per square meter, but shall not be more than two lakhs rupees.
- (4) The declaration to be submitted under clause (l) of sub-section (2) of section 4, shall be in Form 'B'.
- 4. Additional disclosure by promoters of ongoing projects.—** (1) The promoter of an ongoing project which has not received completion certificate shall, within a period of three months from the date of commencement of the Act, make an application to the Authority as specified in rule 3.
- (2) The promoter shall disclose the following information, in addition to disclosures specified in rule 3 namely:-
- (a) the original sanctioned plan, layout plan and specifications and the subsequent modifications carried out, if any, including the existing sanctioned plan, layout plan and specifications;
 - (b) the total amount of money collected from the allottees and the total amount of money used for development of the project including the total amount of balance money lying with the promoter;
 - (c) status of the project (extent of development carried out till date and the extent of development pending) including the original time period disclosed to the allottee for completion of the project at the time of sale including the delay and the time period within which he undertakes to complete the pending project, which shall be commensurate with the the extent of development already completed, and this

information shall be certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice.

(3) The promoter shall disclose the size of the apartment based on carpet area, even if earlier sold on any other basis such as super area, super built up area, built up area etc. which shall not affect the validity of the agreement entered into between the promoter and the allottee to that extent.

(4) In case of plotted development, the promoter shall disclose the area of the plot being sold to the allottees as per the layout plan.

(5) For projects that are ongoing and have not received completion certificate, on the date of commencement of the Act, the promoter shall, within a period of three months of the application for registration of the project with the Authority, deposit in the separate bank account, seventy per cent. of the amounts already realized from the allottees, which have not been utilized for construction of the project or the land cost for the project as required under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4.

5. **Grant or rejection of registration of project.**— (1) Upon the registration of a project, the Authority shall issue a registration certificate to the promoter in Form 'C'.

(2) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in Form 'D':

Provided that the Authority may grant an opportunity to the applicant to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

6. **Extension of registration of project.**— (1) The registration granted under the Act, may be extended by the Authority, on an application made by the promoter in Form 'E', in triplicate, until the application procedure is made web based, within three months prior to the expiry of the registration granted.

(2) The application for extension of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment mode, as the case may be, for an amount equivalent to half the registration fees as specified under sub-rule (3) of rule 3 along with an explanatory note stating the reasons for delay in the completion of the project and the need for extension of registration for the project, along with supporting documents:

Provided that where the promoter applies for extension of registration of the project due to *force majeure*, he shall not be liable to pay any fee.

(3) The extension of registration of the project shall not be beyond the period provided as per local laws for completion of the project or phase thereof, as the case may be.

(4) In case of grant of extension of registration, the Authority shall inform the promoter in Form 'F' and in case of rejection, the Authority shall inform the promoter about such rejection in Form 'D':

Provided that no application for extension of registration shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter:

Provided further that the Authority may grant an opportunity to the promoter to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.

7. **Revocation of registration of the project.**— Upon the revocation of registration of a project, the Authority shall inform the promoter about such revocation in Form 'D'.

CHAPTER III

REAL ESTATE AGENT

8. **Application for registration by the real estate agent.**— (1) Every real estate agent required to register, shall make an application in writing to the Authority in Form 'G', in triplicate, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:-

- (a) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, societies, partnership, company etc.);
 - (b) particulars of registration (whether as a proprietorship, partnership, company, society etc.) including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc., as the case may be;
 - (c) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc., in case of other entities;
 - (d) the authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
 - (e) the authenticated copy of the address proof of the place of business.
- (2) The real estate agent shall pay registration fee at the time of registration by way of a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of ten thousand rupees in case of the applicant being an individual or fifty thousand rupees in case of the applicant other than an individual.
9. **Grant of registration to the real estate agent.**— (1) On receipt of an application under rule 8, the Authority shall within a period of thirty days, either grant registration to the real estate agent or reject the application, as the case may be:
- Provided that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.
- (2) Upon the registration of a real estate agent, the Authority shall issue a registration certificate to the real estate agent in Form 'H'.
 - (3) In case of rejection of the application, the Authority shall inform the applicant in Form 'I'.
 - (4) The registration granted under this rule shall be valid for a period of five years.
10. **Renewal of registration of real estate agent.**— (1) The registration granted to a real estate agent, may be renewed, on an application made by the real estate agent in Form 'J', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall not be less than three months prior to the expiry of the registration granted.
- (2) The application for renewal of registration shall be accompanied with a demand draft or a bankers cheque drawn on any scheduled bank or through online payment, as the case may be, for a sum of five thousand rupees in case of the real estate agent being an individual or twenty five thousand rupees in case of the real estate agent other than an individual.
 - (3) The real estate agent shall also submit all the updated documents specified in rule 8 at the time of renewal.
 - (4) In case of grant of renewal of registration, the Authority shall inform the real estate agent in Form 'K' and in case of rejection, the Authority shall inform the real estate agent in Form 'I':
- Provided that no application for renewal of registration shall be rejected, unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter:
- Provided further that the Authority may grant an opportunity to the real estate agent to rectify the defects in the application within such time period as may be specified by it.
- (5) The renewal granted under this rule shall be valid for a period of five years.
11. **Revocation of registration of real estate agent.**— The Authority may revoke the registration granted to the real estate agent or renewal thereof, as the case may be, and intimate the real estate agent of such revocation in Form 'I'.
12. **Books of accounts, records and documents.**— The real estate agent shall maintain and preserve books of account, records and documents in accordance with the provisions of the Income Tax Act, 1961 (43 of 1961), as amended from time to time, and the rules made thereunder.

13. **Other functions of real estate agent.**— The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their rights and fulfil obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be.

CHAPTER IV

DETAILS TO BE PUBLISHED ON THE WEBSITE OF THE AUTHORITY

14. **Details to be published on website.**—(1) The Authority shall make the following information available on its website in respect of each project registered under the Act, namely:-
- (a) details of the promoter including the following, namely:-
- (i) promoter or group profile,—
 - (A) a brief detail of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, limited liability partnership, society, partnership, company, competent authority) and the particulars of registration as such enterprise and in case of a newly incorporated or registered entity, brief details of the parent entity including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, limited liability partnership, partnership, company, competent authority);
 - (B) background and work experience and in case of a newly incorporated or registered entity work, experience of the chairman, directors, partners, as the case may be, and that of the authorised persons of the parent entity;
 - (C) name, address, contact details and photograph of the promoter in case of an individual and the name, address, contact details and photograph of the chairman, directors, partners, as the case may be, and that of the authorised persons.
 - (ii) track record of the promoter,—
 - (A) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in the Union territory;
 - (B) number of years of experience of the promoter or parent entity, as the case may be, in real estate development in other States or Union territories;
 - (C) number of completed projects and area constructed till date in the past five years including the status of the projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
 - (D) number of ongoing projects and proposed area to be constructed launched in the past five years including the status of the said projects, delay in its completion, details of type of land and payments pending;
 - (E) details and profile of ongoing and completed projects for the last five years,
 - (iii) litigations,—Details of litigation in the past five years in relation to the real estate projects developed or being developed by the promoter.
 - (iv) website,—
 - (A) web link of the promoter or parent entity, as the case may be;
 - (B) web link of the project;
- (b) details of the real estate project including the following, namely:-
- (i) advertisement and prospectus issued in regard to the project;
 - (ii) compliance and registration,-
 - (A) authenticated copy of the approvals and commencement certificate received from the competent authority;

- (B) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the project or the phase thereof, and the whole project sanctioned by the competent authority;
- (C) details of the registration granted by the Authority;
- (iii) apartment, plot and garage related details,—
 - (A) details of the number, type and carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any, or details of the number, type and area of plots for sale in the project or both, as the case may be;
 - (B) details of the number and area of garage for sale in the project;
 - (C) details of the number of open parking areas and covered parking areas available in the real estate project;
- (iv) registered agents,- names and addresses of real estate agents for the project;
- (v) consultants,-details, including name and address, of contractors, architect, structural engineers and other persons concerned with the development of the real estate project such as-
 - (A) name and address of the person;
 - (B) name of promoters;
 - (C) year of establishment;
 - (D) name and profile of key projects completed;
- (vi) location,- the details of the location of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
- (vii) development plan,-
 - (A) the plan of development works of the proposed project and the facilities to be provided thereof including fire fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy etc.;
 - (B) amenities:- a detailed note explaining the salient features of the proposed project including access to the project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, and any other facilities and amenities or public health services to be provided in the project;
 - (C) gantt charts or milestone charts and project schedule:- the plan of development works to be executed in the project and the details of the facilities to be provided thereof and the timelines to achieve the same;
 - (D) the stage wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity etc.
- (c) financial details of the promoter,-
 - (i) the authenticated copy of the PAN card of the promoter;
 - (ii) the annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available then the audited profit and lost account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and in case of newly incorporated or registered entity such information shall be disclosed for the parent entity;

- (d) the promoter shall upload the following updates on the webpage for the project, within fifteen days from the expiry of each quarter, namely:-
- (i) list of number and types of apartments or plots, booked;
 - (ii) list of number of garages booked;
 - (iii) status of the project,-
 - (A) status of construction of each building with photographs;
 - (B) status of construction of each floor with photographs;
 - (C) status of construction of internal infrastructure and common areas with photographs.
 - (iv) status of approvals,-
 - (A) approvals received;
 - (B) approvals applied and expected date of receipt;
 - (C) approvals to be applied and date planned for application;
 - (D) modifications, amendment or revisions, if any, issued by the competent authority with regard to any sanctioned plans, layout plans, specifications, license, permit or approval for the project;
- (e) details of approvals, permissions, clearances, legal documents,-
- (i) approvals-
 - (A) authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws applicable for the project, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the license or land use permission, building sanction plan and the commencement certificate for each of such phases;
 - (B) authenticated copy of the site plan or site map showing the location of the project land along with names of revenue estates, survey numbers, cadastral numbers, khasra numbers and area of each parcels of the project land;
 - (C) authenticated copy of the layout plan of the project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority and other specifications of the project;
 - (D) floor plans for each tower and block including clubhouse, amenities and common areas;
 - (E) any other permission, approval, or license that may be required under applicable law including fire no-objection certificate, permission from water and sewerage department etc.;
 - (F) authenticated copy of occupancy certificate and completion certificate including its application.
 - (ii) legal documents-
 - (A) the details including the proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed;
 - (B) authenticated copy of the title deed of the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
 - (C) land title search report from an advocate having experience of at least ten years;
 - (D) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name

- of any party in or over such land or non encumbrance certificate through an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
- (E) where the promoter is not the owner of the land on which development is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land proposed to be developed;
- (F) details of mortgage or charge, if any, created on the land and the project;
- (f) Contact details- contact address, contact numbers and email-id of the promoter, authorised person and other officials related to the project.
- (2) The Authority shall maintain a database and ensure that the information specified therein shall be made available on its website in respect of each project revoked or penalised, as the case may be.
- (3) The Authority shall ensure that the following information shall be made available on its website in respect of each real estate agent registered with it or whose application for registration has been rejected or revoked, namely:-
- (a) for real estate agents registered with the Authority:-
- (i) registration number and the period of validity of the registration;
 - (ii) brief details of the enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, partnership, company, etc.);
 - (iii) particulars of registration as proprietorship, societies, partnership, company etc. including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc., as the case may be;
 - (iv) name, address, contact details and photograph of the real estate agent, if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc., in case of other persons;
 - (v) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
 - (vi) authenticated copy of the address proof or the place of business and the contact address, contact numbers and mail-id of the real estate agent and other officials;
- (b) in case of applicants whose application for registration have been rejected or whose registration has been revoked by the Authority,—
- (i) registration number and the period of validity of the registration;
 - (ii) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (whether as proprietorship, societies, partnership, company etc.);
 - (iii) name, address, contact details and photograph of the real estate agent if it is an individual and the name, address, contact details and photograph of the partners, directors etc. in case of other persons;
- (c) such other documents or information as may be specified by the Act or the rules and regulations made thereunder.
- (4) The Authority shall maintain a back-up, in digital form, of the contents of its website and ensure that such back-up is updated on the last day of each month.

CHAPTER V

INTEREST PAYABLE BY PROMOTER AND ALLOTTEE AND TIMELINES FOR REFUND

15. **Interest payable by promoter and allottee.**—The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be, shall be the State Bank of India highest Marginal Cost of Lending Rate plus two per cent.:

Provided that in case the State Bank of India Marginal Cost of Lending Rate is not in use, it would be replaced by such benchmark lending rates which the State Bank of India may fix from time to time for lending to the general public.

16. **Timelines for refund.**—Any refund of monies with interest and compensation, if any, payable by the promoter in terms of the Act or the rules and regulations made thereunder, shall be paid to the allottee within forty-five days from the date on which such refund with interest and compensation, as the case may be, becomes due.

CHAPTER VI

REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

17. **Selection of Chairperson and other Members of Authority.**— (1) As and when vacancies of Chairperson or any other Member in the Authority exist or arise, or are likely to arise, the appropriate Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Chairperson or Member of the Authority, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Chairperson or Member of the Authority.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the appropriate Government.

(4) The Selection Committee shall make its recommendation to the appropriate Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).

(5) The appropriate Government shall within thirty days from the date of receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Chairperson or other Member, as the case may be.

18. **Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and other Members of Authority.**— (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members of the Authority shall be as follows,—

- (a) the Chairperson shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh fifty thousand rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle;
- (b) the Member shall be paid a consolidated monthly salary of two lakh rupees and shall not be entitled to any allowance relating to house and vehicle.

(2) The Chairperson and other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The other allowances and conditions of service of the Chairperson and the Members shall be such as may be determined by the appropriate Government from time to time.

19. **Administrative powers of the Chairperson of Authority.**— (1) In addition to the powers exercised by the Chairperson, he shall exercise the following administrative powers in respect of, —

- (a) matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;

- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee of the Authority;
- (e) officiating against sanctioned posts;
- (f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee of the Authority within and outside India;
- (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) matters in relation to grant or rejection of leave;
- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
- (l) matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee of the Authority.

(2) The Chairman shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Authority and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

20. **Salary and allowances payable to and other terms and conditions of service of the officers and of the employees of Authority.**— The conditions of service of the officers and employees of the Authority in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, applicable to officers and employees of the appropriate Government and drawing the corresponding scales of pay.

21. **Functioning of Authority.**— (1) The working days and office hours of the Authority shall be the same as that of the normal working days and office hours of the offices of the appropriate Government.

(2) Every notice, order and direction of the Authority shall bear the seal of the Authority which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.

(3) The Authority shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such other places as the Chairperson may by general or special order specify.

22. **Additional powers of Authority.**— (1) In addition to the powers specified in the Act, the Authority shall exercise the following additional powers, -

- (a) require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;
- (b) requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.

(2) The Authority may call upon such experts or consultants from the field of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Authority in the conduct of any inquiry or proceedings before it.

(3) The Authority may in the interest of the allottees, inquire into the payment of amounts imposed as penalty, interest or compensation, paid or payable by the promoter, in order to ensure that the promoter has not,-

- (a) withdrawn the said amount from the account maintained under sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4; or
- (b) used any amount paid to such promoter by the allottees for that real estate project for which the penalty, interest or compensation is payable, or any other real estate project; or
- (c) recovered the amount paid as penalty, fine or compensation from the allottees of the relevant real estate project or any other real estate project.

23. **Recovery of interest, penalty and compensation.**— The recovery of the amounts due such as interest, penalty or compensation shall be recovered as arrears of land revenue in the manner provided under applicable local laws.

CHAPTER VII

CENTRAL ADVISORY COUNCIL

24. **Recommendation of the Central Advisory Council.**— (1) The Central Advisory Council shall prepare draft recommendation and invite comments on the same from stakeholders, experts, civil society, etc.
- (2) Upon receipt of comments on the draft recommendation, the Central Advisory Council shall finalise its recommendation after incorporating such comments as it may deem appropriate and refer the same to the appropriate Government, who shall have the authority to:-
- (a) accept such recommendation in entirety;
 - (b) accept such recommendation with such amendments, if any;
 - (c) refer back such recommendation to the Central Advisory Council with comments for consideration; and
 - (d) reject such recommendation.

CHAPTER VIII

REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

25. **Appeal.**— (1) Every appeal filed under sub-section (1) of section 44 shall be accompanied by fees of five thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of the Appellate Tribunal and payable at the branch of that Bank at the station where the seat of the Appellate Tribunal is situated or through online payment, as the case may be.
- (2) Every appeal shall be filed in Form 'L', in triplicate, until the application procedure is made web based, along with the following documents, namely:-
- (a) true copy of the order of the Authority against which the appeal is filed;
 - (b) copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal; and
 - (c) an index of the documents.
- (3) Every appeal shall be either filed at the filing counter of the Registry of the Appellate Tribunal or through a registered post or through online system, as applicable.
- (4) In case of an appeal sent by post under sub-rule (3), it shall be deemed to have been filed to the Appellate Tribunal on the day on which it is received in office.

(5) Where a party to the appeal is represented by an authorised person, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the appeal or the reply to the notice of the appeal, as the case may be.

(6) On the date of hearing or any other date to which hearing could be adjourned, it shall be obligatory on the parties or their agents, as the case may be, to appear before the Appellate Tribunal:

Provided that where the appellant or his authorised person, as the case may be, fails to appear before the Appellate Tribunal on such days, the Appellate Tribunal may in its discretion either dismiss the appeal for default or decide it on merits and where the opposite party or his authorised person fails to appear on the date of hearing, the Appellate Tribunal may decide the appeal *ex-parte*.

26. **Selection of Members of Appellate Tribunal.**— (1) As and when vacancies of a Member in the Appellate Tribunal exist or arise, or are likely to arise, the appropriate Government may make a reference to the Selection Committee in respect of the vacancies to be filled.

(2) The Selection Committee may, for the purpose of selection of the Member of the Appellate Tribunal, follow such procedure as deemed fit including the appointment of a Search Committee consisting of such persons as the Selection Committee considers appropriate to suggest a panel of names for appointment as Member of the Appellate Tribunal.

(3) The Selection Committee shall select two persons for each vacancy and recommend the same to the appropriate Government.

(4) The Selection Committee shall make its recommendation to the appropriate Government within a period of sixty days from the date of reference made under sub-rule (1).

(5) The appropriate Government shall within thirty days from the date of the receipt of the recommendation by the Selection Committee, appoint one of the two persons recommended by the Selection Committee for the vacancy of the Member.

27. **Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of Chairperson and Members of Appellate Tribunal.**— (1) The salaries and allowances payable to the Chairperson and Members of the Appellate Tribunal shall be as follows, -

(a) the Chairperson shall be paid a monthly salary equivalent to the last drawn salary by such person, as a Judge of a High Court;

(b) the Member shall be paid a monthly salary equivalent to the salary drawn at the maximum of the scale of pay of Additional Secretary to the Government of India:

Provided that any person who has held a post with the Government, senior than that of Additional Secretary to the Government of India, prior to becoming a Member, he shall be paid a monthly salary corresponding to the post at which he retired.

(2) The Chairperson and every other Member shall be entitled to thirty days of earned leave for every completed year of service.

(3) The other allowances and conditions of service of Chairperson and the other Member shall be such as may be determined by the appropriate Government from time to time.

28. **Inquiry of charges against Chairperson or Member of Authority or Appellate Tribunal.**— (1) The appropriate Government shall on the occurrence of any of the circumstances specified in clause (d) or clause (e) of sub-section (1) of section 26 in case of a Chairperson or Member of the Authority or as specified under sub-section (1) of section 49 in case of a Chairperson or Member of the Appellate Tribunal, either by receipt of a complaint in this regard or *suo motu*, as the case may be, make a preliminary scrutiny with respect to such charges against the Chairperson or any Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.

- (2) If, on preliminary scrutiny, the appropriate Government considers it necessary to investigate into the allegation, it shall place the complaint, if any, together with supporting material as may be available, before Chief Justice of the High Court to appoint a sitting or retired Judge of the High Court.
- (3) The appropriate Government shall forward to the Judge appointed under sub-rule (2), copies of,-
- the statement of charges against the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be; and
 - material documents relevant to the inquiry.
- (4) The Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be, shall be given a reasonable opportunity of being heard with respect to the charges within the time period as may be specified in this behalf by the Judge conducting the inquiry in the matter.
- (5) Where it is alleged that the Chairperson or Member of an Appellate Tribunal is unable to discharge the duties of his office efficiently due to any physical or mental incapacity and the allegation is denied, the Judge may arrange for the medical examination of the Chairperson or Member of the Appellate Tribunal.
- (6) After the conclusion of the investigation, the Judge shall submit his report to the appropriate Government stating therein his findings and the reasons thereof on each of the articles of charges separately with such observations on the whole case as he thinks fit.
- (7) After receipt of the report under sub-rule (6), the appropriate Government shall in consultation with the Chief Justice of the High Court decide to either remove or not to remove the Chairperson or Member of the Authority or Appellate Tribunal, as the case may be.
- 29. Salary and allowances payable and other terms and conditions of service of officers and other employees of Appellate Tribunal.—** (1) The conditions of service of the officers and employees of the Appellate Tribunal and any other category of employees in the matter of pay, allowances, leave, joining time, joining time pay, age of superannuation and other conditions of service, shall be regulated in accordance with such rules and regulations as are, from time to time, as applicable to officers and employees of the appropriate Government and drawing the corresponding scales of pay.
- (2) The appropriate Government shall have power to relax the provisions of any of these rules in respect of any class or category of officers or employees, as the case may be.
- 30. Additional powers of Appellate Tribunal.—** (1) In addition to the powers specified in clause (g) of sub-section
- (4) of section 53, the Appellate Tribunal shall exercise the following additional powers,-
- require the promoter, allottee or real estate agent to furnish in writing such information or explanation or produce such documents within such reasonable time, as it may deem necessary;
 - requisitioning, subject to the provisions of sections 123 and 124 of the Indian Evidence Act, 1872 (1 of 1872), any public record or document or copy of such record or document from any office.
- (2) The Appellate Tribunal may call upon such experts or consultants from the fields of economics, commerce, accountancy, real estate, competition, construction, architecture, law or engineering or from any other discipline as it deems necessary, to assist the Appellate Tribunal in the conduct of any inquiry or proceedings before it.
- 31. Administrative powers of Chairperson of Appellate Tribunal.—** (1) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall exercise the administrative powers in respect of-
- matters pertaining to staff strength, wages and salary structures, emoluments, perquisites and personnel policies;

- (b) matters pertaining to creation and abolition of posts;
- (c) matters pertaining to appointments, promotions and confirmation for all posts;
- (d) acceptance of resignations by any Member, officer or employee;
- (e) officiating against sanctioned posts;
- (f) authorisation of tours to be undertaken by any Member, officer or employee: within and outside India;
- (g) matters in relation to reimbursement of medical claims;
- (h) matters in relation to grant or rejection of leaves;
- (i) permission for hiring of vehicles for official use;
- (j) nominations for attending seminars, conferences and training courses in India or abroad;
- (k) permission for invitation of guests to carry out training course;
- (l) matters pertaining to staff welfare expenses;
- (m) sanction or scrapping or write-off of capital assets which due to normal wear and tear have become unserviceable or are considered beyond economical repairs;
- (n) all matters relating to disciplinary action against any Member, officer or employee.

(2) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall also exercise such other powers that may be required for the efficient functioning of the Appellate Tribunal and enforcement of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder.

32. Functioning of Appellate Tribunal.— (1) The office of the Appellate Tribunal shall be located at such place as may be determined by the appropriate Government by notification.

(2) The working days and office hours of the Appellate Tribunal shall be the same as that of the normal working days and office hours of the other offices of the appropriate Government.

(3) The official common seal and emblem of the Appellate Tribunal shall be such as the appropriate Government may specify.

(4) Every notice, order and judgment of the Appellate Tribunal shall bear the seal of the Appellate Tribunal which shall be in custody with the person designated by the Chairperson.

(5) The Appellate Tribunal shall ordinarily have sittings at its headquarters and at such places as the Chairperson may by general or special order specify.

CHAPTER IX

OFFENCES AND PENALTIES

33. Terms and conditions and the fine payable for compounding of offence.— (1) The court shall, for the purposes of compounding any offence punishable with imprisonment under the Act, accept an amount as specified in the Table below:

Offence	Amount to be paid for compounding the offence
Punishable with imprisonment under sub section (2) of section 59.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 64.	ten per cent. of the estimated cost of the real estate project.
Punishable with imprisonment under section 66.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated.
Punishable with imprisonment under section 68.	ten per cent. of the estimated cost of the plot, apartment or building, as the case may be.

(2) The promoter, allottee or real estate agent, as the case may be, shall comply with the orders of the Authority or the Appellate Tribunal, within the period specified by the court, which shall not be more than thirty days from the date of compounding of the offence.

(3) On payment of the sum of money in accordance with sub-rule (1) and subsequent to compliance of the orders of the Authority or the Appellate Tribunal as provided in sub-rule (2), any person in custody in connection with that offence shall be set at liberty and no proceedings shall be instituted or continued against such person in any court for that offence.

(4) The acceptance of the sum of money for compounding an offence under sub-rule (1), by the Court shall be deemed to be an acquittal within the meaning of section 300 of the Code of Criminal Procedure, 1973 (2 of 1974).

CHAPTER X

FILING OF COMPLAINT WITH THE AUTHORITY AND THE ADJUDICATING OFFICER

34. **Filing of complaint with the Authority and inquiry by Authority.**— (1) Any aggrieved person may file a complaint with the Authority for any violation under the Act or the rules and regulations made thereunder, save as those provided to be adjudicated by the adjudicating officer, in Form 'M', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.
- (2) The Authority shall for the purposes of deciding any complaint as specified under sub-rule (1), follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-
- (a) upon receipt of the complaint, the Authority shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
 - (b) the respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2), may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
 - (c) the notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
 - (d) on the date so fixed, the Authority shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,-
 - (i) pleads guilty, the Authority shall record the plea, and pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the Authority shall demand an explanation from the respondent;
 - (e) incase the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
 - (f) in case the Authority is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by it;
 - (g) the Authority shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
 - (h) the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or

relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the Authority shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);

- (i) on the date so fixed, the Authority upon consideration of the evidence produced before it and other records and submissions is satisfied that,-
 - (i) the respondent is in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, it shall pass such orders including imposition of penalty as it thinks fit in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder;
 - (ii) the respondent is not in contravention of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, the Authority may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
- (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the Authority, the Authority shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.

(3) The procedure for day to day functioning of the Authority, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.

(4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

35. Filing of complaint with the adjudicating officer and inquiry by adjudicating officer.—

(1) Any aggrieved person may file a complaint with the adjudicating officer for interest and compensation as provided under section 12, 14, 18 and 19 in Form 'N', in triplicate, until the application procedure is made web based, which shall be accompanied by a fees of one thousand rupees in the form of a demand draft or a bankers cheque drawn on a scheduled bank in favour of the Authority and payable at the branch of that bank at the station where the seat of the said Authority is situated or through online payment, as the case may be.

(2) The adjudicating officer shall for the purposes of adjudging interest and compensation follow summary procedure for inquiry in the following manner, namely:-

- (a) Upon receipt of the complaint, the adjudicating officer shall issue a notice along with particulars of the alleged contravention and the relevant documents to the respondent;
- (b) The respondent against whom such notice is issued under clause (a) of sub-rule (2) may file his reply in respect of the complaint within the period as specified in the notice;
- (c) The notice may specify a date and time for further hearing and the date and time for the hearing shall also be communicated to the complainant;
- (d) On the date so fixed, the adjudicating officer shall explain to the respondent about the contravention alleged to have been committed in relation to any of the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder and if the respondent,-
 - (i) pleads guilty, the adjudicating officer shall record the plea, and by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder;
 - (ii) does not plead guilty and contests the complaint, the adjudicating officer shall demand and explanation from the respondent;
- (e) incase the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that the complaint does not require any further inquiry it may dismiss the complaint;
- (f) in case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submissions made that there is need for further hearing into the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;

- (g) the adjudicating officer shall have the power to carry out an inquiry into the complaint on the basis of documents and submissions;
 - (h) the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bound to observe the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (11 of 1872);
 - (i) on the date so fixed, the adjudicating officer upon consideration of the evidence produced before him and other records and submissions is satisfied that the respondent is,-
 - (i) liable to pay interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, order payment of interest as specified in rule 15 and such compensation as he thinks fit, as the case may be, in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations, made thereunder; or
 - (ii) not liable to any interest and compensation, as the case may be, the adjudicating officer may, by order in writing, dismiss the complaint, with reasons to be recorded in writing;
 - (j) if any person fails, neglects or refuses to appear, or present himself as required before the adjudicating officer, the adjudicating officer shall have the power to proceed with the inquiry in the absence of such person or persons after recording the reasons for doing so.
- (3) The procedure for day to day functioning of the adjudicating officer, which have not been provided by the Act or the rules made thereunder, shall be as specified by regulations made by the Authority.
- (4) Where a party to the complaint is represented by an authorised person, as provided under section 56, a copy of the authorisation to act as such and the written consent thereto by such authorised person, both in original, shall be appended to the complaint or the reply to the notice of the complaint, as the case may be.

CHAPTER XI

BUDGET AND REPORT

36. **Budget, accounts and audit.**—(1) The Authority shall prepare budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in Form 'O'.
- (2) The Authority shall preserve the accounts and other relevant records prepared for a period of five years.
- (3) The accounts and other relevant records shall be signed by the Chairperson, Members, Secretary and the officer in-charge of Finance and Accounts.
- (4) The accounts of the Authority and the audit report shall, as soon as possible, be submitted to the appropriate Government.
37. **Annual Report.**—(1) The Authority shall prepare its annual report in Form 'P'.
- (2) The Authority may also include in the Annual Report such other matters as deemed fit by the Authority for reporting to the appropriate Government.
- (3) The annual report shall, after adoption at a meeting of the Authority and signed by the Chairperson and Members and authenticated by affixing the common seal of the Authority, with requisite number of copies thereof, be submitted to the appropriate Government within a period of one hundred and eighty days immediately following the close of the year for which it has been prepared.

FORM 'A'**[See rule 3(2)]****APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT**

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

Sir,

[I/We] hereby apply for the grant of registration of [my/our] project to be set up at _____ Tehsil

_____ District _____ Union territory _____.

1. The requisite particulars are as under:-

(i) Status of the applicant - [individual or company or proprietorship firm or societies or partnership firm or competent authority etc.];

(ii) In case of individual –

(a) Name

(b) Father's Name

(c) Occupation

(d) Address

(e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)

(f) Name, photograph, contact details and address of the promoter

OR

In case of [firm or societies or trust or company or limited liability partnership or competent authority etc.] –

(a) Name

(b) Address

(c) Copy of registration certificate as [firm or societies or trust or company or limited liability partnership or competent authority etc.]

(d) Main objects

(e) Contact Details (Phone number, E-mail, Fax Number etc.)

(f) Name, photograph, contact details and address of [chairman or partners or directors] and authorised person etc.

(iii) PAN No. _____ of the promoter;

(iv) Name and address of the bank or banker with which account in terms of sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4 will be maintained _____;

(v) Details of project land held by the applicant _____;

(vi) Brief details of the projects launched by the promoter in the last five years, whether already completed or being developed, as the case may be, including the current status of the said projects, any delay in its completion, details of cases pending, details of type of land and payments pending etc. _____;

(vii) Agency to take up external development works _____ [Local Authority or Self Development];

(viii) Registration fee by way of a demand draft or bankers cheque dated drawn on _____ bearing no. _____ for an amount of Rs. _____ calculated as per sub-rule (3) of rule 3 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);

- (ix) Any other information the applicant may like to furnish.
2. [I/We] enclose the following documents, namely:-
- (i) authenticated copy of the PAN card of the promoter;
 - (ii) annual report including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement, directors report and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years and where annual report is not available, the audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement and the auditors report of the promoter for the immediately preceding three financial years;
 - (iii) authenticated copy of the title deed of the land on which development of project is proposed along with legally valid documents for chain of title with authentication of such title;
 - (iv) details of encumbrances on the land on which development of project is proposed including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land or no encumbrance certificate from an advocate having experience of atleast ten years or from the revenue authority not below the rank of tehshildar, as the case may be;
 - (v) where the promoter is not the owner of the land on which development of project is proposed details of the consent of the owner of the land along with a copy of the collaboration agreement, development agreement, joint development agreement or any other agreement, as the case may be, entered into between the promoter and such owner and copies of title and other documents reflecting the title of such owner on the land on which project is proposed to be developed;
 - (vi) an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;
 - (vii) the sanctioned plan, layout plan and specifications of the proposed project or the phase thereof, and the whole project as sanctioned by the competent authority;
 - (viii) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof including fire-fighting facilities, drinking water facilities, emergency evacuation services, use of renewable energy;
 - (ix) the location details of the project, with clear demarcation of land dedicated for the project along with its boundaries including the latitude and longitude of the end points of the project;
 - (x) proforma of the allotment letter, agreement for sale, and the conveyance deed proposed to be signed with the allottees;
 - (xi) the number, type and the carpet area of apartments for sale in the project along with the area of the exclusive balcony or verandah areas and the exclusive open terrace areas with the apartment, if any;
 - (xii) the number and areas of garage for sale in the project;
 - (xiii) the number of open parking areas and the number of covered parking areas available in the real estate project;
 - (xiv) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;
 - (xv) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any and other persons concerned with the development of the proposed project;
 - (xvi) a declaration in Form 'B'.

3. [I/We] enclose the following additional documents and information regarding ongoing projects, as required under rule 4, and under other provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder, namely:-
 - (i)
 - (ii)
 - (iii)
4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given herein are correct to [my/our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant

FORM 'B'

[See rule 3(4)]

DECLARATION, SUPPORTED BY AN AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER

Affidavit-cum-Declaration

Affidavit cum Declaration of [Mr./Ms.]____[promoter of the project or duly authorised by the promoter of the project, vide its/his/their authorisation dated_____];

I,_____[promoter of the project or duly authorised by the promoter of the project] do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That [I / promoter] [have / has] a legal title to the land on which the development of the project is proposed or
 _____ [have/has] a legal title to the land on which the development of the proposed project is to be carried out
 and
 a legally valid authentication of title of such land along with an authenticated copy of the agreement between such owner and promoter for development of the real estate project is enclosed herewith.
2. That the said land is free from all encumbrances. or
 That details of encumbrances_____ including details of any rights, title, interest, dues, litigation and name of any party in or over such land.
3. That the time period within which the project shall be completed by [me / the promoter] is _____.
4. That seventy per cent. of the amounts realised by [me / the promoter] for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose.
5. That the amounts from the separate account, to cover the cost of the project, shall be withdrawn by [me / the promoter] in proportion to the percentage of completion of the project.
6. That the amounts from the separate account shall be withdrawn by [me / the promoter] after it is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant in practice that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.
7. That [I / the promoter] shall get the accounts audited within six months after the end of every financial year by a chartered accountant in practice, and shall produce a statement of accounts

duly certified and signed by such chartered accountant and it shall be verified during the audit that the amounts collected for a particular project have been utilised for the project and the withdrawal has been in compliance with the proportion to the percentage of completion of the project.

8. That [I/the promoter] shall take all the pending approvals on time, from the competent authorities.
9. That [I/the promoter] [have / has] furnished such other documents as have been prescribed by the Act and the rules and regulations made thereunder.
10. That [I/the promoter] shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be.

Deponent

Verification

The contents of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at _____ on this _____ day of _____.

Deponent

FORM 'C'

[See rule 5(1)]

REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT

This registration is granted under section 5 to the following project under project registration number _____:

_____ [Specify Details of Project including the project address];

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of [Mr./Ms.] _____
Tehsil _____ District _____ Union _____
Territory _____;

OR

[in the case of a firm or society or company or competent authority etc.]
_____ [firm or society or company or competent authority etc.]
_____ having its [registered office or principal place of business] at
_____.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottees as prescribed by the appropriate Government;
- (ii) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;
- (iii) The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4;
- (iv) The registration shall be valid for a period of _____ years commencing from _____ and ending with _____ unless extended by the Authority in accordance with the Act and the rules made thereunder;

- (v) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vi) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project.
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated :

Place :

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FROM 'D'

[See rule 5(2), rule 6(4); rule 7]

**INTIMATION OF REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF PROJECT
OR REJECTION OF APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF
PROJECT OR REVOCATION OF REGISTRATION OF PROJECT**

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of place)

To

[Application/Registration] No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that your application for extension of the registration of your project is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to your project is hereby revoked. for the reasons set out—_____

Dated :

Place :

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'E'**[See rule 6(1)]****APPLICATION FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

From:

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of place)

Sir,

[I/We] hereby apply for extension of registration of the following project:

registered with the Authority vide project registration certificate bearing No._____, which expires on_____.

As required [I/We] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand Draft No. or Bankers Cheque No._____ dated_____ for rupees _____ in favour of_____ drawn on _____ bank as extension fee as provided under sub- rule (2) of rule 6 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) Authenticated Plan of the project showing the stage of development works undertaken till date;
- (iii) Explanatory note regarding the state of development works in the project and reason for not completing the development works in the project within the period declared in the declaration submitted in Form 'B' at the time of making application for the registration of the project _____;
- (iv) Authenticated copy of the [permission or approval] from the competent authority which is valid for a period which is longer than the proposed term of extension of the registration sought from the Authority;
- (v) The authenticated copy of the project registration certificate; and
- (vi) Any other information as may be specified by regulations.

Dated :

Place :

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant (s)

FORM 'F'**[See rule 6(4)]****CERTIFICATE FOR EXTENSION OF REGISTRATION OF PROJECT**

This extension of registration is granted under section 6, to the following project:

 _____,
 registered with the Authority vide project registration certificate bearing No. _____ of:-
 1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
 [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____ Union
 Territory _____;

OR

[in the case of a firm or society or company or competent authority etc.] _____ [firm or society or
 company or competent authority etc.] _____ having its [registered office/principal place of
 business] at _____.

2. This extension of registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment, plot or building, as the case may be, or the common areas as per section 17;
- (ii) The promoter shall deposit seventy per cent. of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (I) of sub-section (2) of section 4;
- (iii) The registration shall be extended by a period of _____ [days / weeks / months] and shall be valid until _____;
- (iv) The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (v) The promoter shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to the project;
- (vi) If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated :

Place :

Signature and seal of the Authorised Officer
 Real Estate Regulatory Authority

FORM 'G'**[See rule 8(1)]****APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

Sir,

[I/We] apply for the grant of registration as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ Union Territory in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder,

1. [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
[Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____ Union Territory _____.
OR
[in the case of a firm or society or company etc.] _____ [firm or society or
company etc.]
_____ having its [registered office / principal place of business] at _____.
2. The requisite particulars are as under:-
 - (i) Status of the applicant, whether [individual / company / proprietorship firm / societies / partnership firm / limited liability partnership etc.];
 - (ii) In case of individual –
 - (a) Name of [Individual or Proprietorship firm]
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor
 OR
In case of [firm or societies or company etc.] -
 - (a) Name
 - (b) Address
 - (c) Copy of registration certificate as [firm or societies or company etc.]
 - (d) Major activities
 - (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of [partners or directors etc.]
 - (iii) Particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
 - (iv) Authenticated copy of the address proof or the place of business;
 - (v) Details of registration in any other State or Union Territory;
 - (vi) Any other information as specified by regulations.
3. [I/We] enclose the following documents along with, namely:-
 - (i) Demand Draft or Bankers Cheque No. _____ dated _____ for a sum of Rs. _____, in favour of _____, drawn on _____ bank as registration fee as per sub-rule (2) of rule 8 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
 - (ii) Authenticated copy of the PAN card of the real estate agent; and
 - (iii) Authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable.
4. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Dated:

Place:

Yours faithfully,

Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'H'**[See rule 9(2)]****REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE AGENT**

1. This registration is granted under section 9 with registration certificate bearing No. _____ to -
 [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
 [Mr./Ms.] _____ Tehsil _____ District _____ Union Territory _____;

OR

[in the case of a firm or society or company etc.] _____ [firm or society or company etc.]
 _____ having its [registered office / principal place of business] at _____.

to act as a real estate agent to facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in real estate projects registered in the _____ Union Territory in terms of the Act and the rules and regulations made thereunder.

2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-

- (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
- (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
- (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
- (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
- (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;
- (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
- (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
- (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.

3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.

4. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Dated :

Place :

Signature and seal of the Authorised Officer
 Real Estate Regulatory Authority

FORM 'I'**[See rule 9(3), 10(4), 11]****INTIMATION OF****REJECTION OF APPLICATION FOR REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT OR
REJECTION OF APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE
AGENT OR REVOCATION OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

To

[Application or Registration] No.: _____

Dated: _____

You are hereby informed that your application for registration as real estate agent is rejected. or

You are hereby informed that your application for the renewal of the registration as real estate agent is rejected.

or

You are hereby informed that the registration granted to you as real estate agent is hereby revoked. for the reasons set out:- _____

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'J'**[See rule 10(1)]****APPLICATION FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT**

From:

To

The Real Estate Regulatory Authority (Name of Place)

Sir,

[I/We] apply for renewal my/our registration as a real estate agent under registration certificate bearing No. _____, which expires on _____.

1. As required [I/We] submit the following documents and information, namely:-

- (i) A demand draft or bankers cheque no. _____ dated _____ for rupees _____ in favour of _____ drawn on _____ bank as renewal fee as per sub-rule (2) of rule 10 or through online payment as the case may be _____ (give details of online payment such as date paid, transaction no. etc.);
- (ii) The authenticated copy of the registration certificate; and
- (iii) Status of the applicant, whether [individual or company or proprietorship firm or societies or partnership firm or limited liability partnership etc.];
- (iv) In case of individual –
 - (a) Name of [Individual or Proprietorship Firm]
 - (b) Father's Name
 - (c) Occupation
 - (d) Address
 - (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
 - (f) Name, photograph, contact details and address of the proprietor

OR

In case of [firm or societies or company etc.] -

- (a) Name
- (b) Address
- (c) Copy of registration certificate as [firm or societies or company etc.]
- (d) Major activities
- (e) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.)
- (f) Name, photograph, contact details and address of [partners or directors etc.];
- (v) particulars of registration as [proprietorship, societies, partnership, company etc.] including the bye-laws, memorandum of association, articles of association etc. as the case may be;
- (vi) authenticated copy of the address proof of the place of business;
- (vii) authenticated copy of the PAN card of the real estate agent;
- (viii) authenticated copy of the registration as a real estate agent in any other State or Union Territory, if applicable;

- (ix) Any other information as specified by regulations.
2. [I/We] solemnly affirm and declare that the particulars given in herein are correct to [my /our] knowledge and belief and nothing material has been concealed by [me/us] therefrom.

Place:

Dated:

Yours faithfully,
Signature and seal of the applicant(s)

FORM 'K'

[See rule 10(4)]

CERTIFICATE FOR RENEWAL OF REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENT

1. This renewal of registration is granted under section 9 to -
 [in the case of an individual] [Mr./Ms.] _____ son of
 [Mr./Ms.____Tehsil_District_____ Union Territory;
 OR
 [in the case of a firm/society/company etc.]_____ [firm/society/company etc.]
 _____ having its [registered office / principal place of business] at _____ in
 continuation to registration certificate bearing No. _____, of _____.
2. This renewal of registration is granted subject to the following conditions, namely:-
 - (i) The real estate agent shall not facilitate the sale or purchase of any plot, apartment or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being sold by the promoter which is required but not registered with the Authority;
 - (ii) The real estate agent shall maintain and preserve such books of account, records and documents as provided under rule 12;
 - (iii) The real estate agent shall not involve himself in any unfair trade practices as specified under clause (c) of section 10;
 - (iv) The real estate agent shall facilitate the possession of all information and documents, as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be;
 - (v) The real estate agent shall provide assistance to enable the allottee and promoter to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations at the time of booking and sale of any plot, apartment or building, as the case may be;
 - (vi) The real estate agent shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder;
 - (vii) The real estate agent shall not contravene the provisions of any other law for the time being in force as applicable to him;
 - (viii) The real estate agent shall discharge such other functions as may be specified by the Authority by regulations.
3. The registration is valid for a period of five years commencing from _____ and ending with _____ unless renewed by the Authority in accordance with the provisions of the Act or the rules and regulations made thereunder.

If the above mentioned conditions are not fulfilled by the real estate agent, the Authority may take necessary action against the real estate agent including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made thereunder.

Place:

Dated:

Signature and seal of the Authorised Officer
Real Estate Regulatory Authority

FORM 'L'

[See rule 25(2)]

APPEAL TO APPELLATE TRIBUNAL

Appeal under section 44

For use of Appellate Tribunal's office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry or receipt by post or online filing]: _____

Appeal No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL (Name of place)

Between

_____ Appellant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of appeal:

1. Particulars of the appellants:

- (i) Name(s) of the appellant:
- (ii) Address of the existing office or residence of the appellant:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

- (i) Name(s) of respondent:
- (ii) Office address of the respondent:
- (iii) Address for service of all notices:
- (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Appellate Tribunal:

The appellant declares that the subject matter of the appeal falls within the jurisdiction of the Appellate Tribunal.

4. Limitation:

The appellant declares that the appeal is within the limitation specified in sub-section (2) of section 44

or

If the appeal is filed after the expiry of the limitation period specified under sub-section (2) of section 44 specify reasons for delay_____.

5. Facts of the case:

(give a concise statement of facts and grounds of appeal against the specific order of the Authority or the adjudicating officer, as the case may be, passed under section(s)_____ or rule(s)_____ or regulation(s)_____).

6. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 5 above, the appellant prays for the following relief(s)

_____.

[Specify below the relief(s) sought explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

7. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the appeal the appellant seeks issue of the following interim order: [Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

8. Matter not pending with any other court, etc.:

The appellant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

9. Particulars of [demand draft or bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 25:

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number or bankers cheque or online payment transaction no.]:

10. List of enclosures:

(i) An attested true copy of the order against which the appeal is filed

(ii) Copies of the documents relied upon by the appellant and referred to in the appeal

(iii) An index of the documents

(iv) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the appellant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the appellant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 10] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the appellant(s)

Instructions: (1) Every appeal shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly

type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every appeal shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the appeal.

FORM 'M'

[See rule 34(1)]

COMPLAINT TO AUTHORITY

Complaint under section 31

For use of Regulatory Authority(s) office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter of the Registry or receipt by post or online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Registrar: _____

IN THE REGULATORY AUTHORITIES OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):

(i) Name(s) of the complainant:

(ii) Address of the existing office or residence of the complainant:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

2. Particulars of the respondents:

(i) Name(s) of respondent:

(ii) Office address of the respondent:

(iii) Address for service of all notices:

(iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):

3. Jurisdiction of the Authority:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the Authority.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds for complaint]

5. Relief(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following relief(s)

[Specify below the relief(s) claimed explaining the grounds of relief(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Interim order, if prayed for:

Pending final decision on the complaint the complainant seeks issue of the following interim order:

[Give here the nature of the interim order prayed for with reasons]

7. Complainant not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

8. Particulars of [demand draft or bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 34:

(i) Amount

(ii) Name of the bank on which drawn

(iii) [Demand draft number or bankers cheque or online payment transaction no.]

9. List of enclosures:

(i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint

(ii) An index of documents

(iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son / daughter] of _____ the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 9] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'N'**[See rule 35(1)]****COMPLAINT TO ADJUDICATING OFFICER**Claim for interest and compensation under section 31 read with section 71

For use of Adjudicating Officers office:

Date of filing: _____

Date of [receipt at the filing counter or receipt by post or online filing]: _____

Complaint No.: _____

Signature: _____

Authorised Officer: _____

IN THE ADJUDICATING OFFICERS OFFICE (Name of place)

Between

_____ Complainant(s)

And

_____ Respondent(s)

Details of claim:

1. Particulars of the complainant(s):
 - (i) Name(s) of the complainant:
 - (ii) Address of the existing office / residence of the complainant:
 - (iii) Address for service of all notices:
 - (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):
 - (v) Details of allottees apartment, plot or building, as the case may be:
2. Particulars of the respondents:
 - (i) Name(s) of respondent:
 - (ii) Office address of the respondent:
 - (iii) Address for service of all notices:
 - (iv) Contact Details (Phone number, e-mail, Fax Number etc.):
 - (v) Registration no. and address of project:
3. Jurisdiction of the adjudicating officer:

The complainant declares that the subject matter of the claim falls within the jurisdiction of the adjudicating officer.

4. Facts of the case:

[give a concise statement of facts and grounds of claim against the promoter]

5. Compensation(s) sought:

In view of the facts mentioned in paragraph 4 above, the complainant prays for the following compensation(s)

_____.

[Specify below the compensation(s) claimed explaining the grounds of claim(s) and the legal provisions (if any) relied upon]

6. Claim not pending with any other court, etc.:

The complainant further declares that the matter regarding which this complaint has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s).

7. Particulars of [demand draft or bankers cheque or online payment] in respect of the fee in terms of sub-rule (1) of rule 35:

(i) Amount:

(ii) Name of the bank on which drawn:

(iii) [Demand draft number or bankers cheque or online payment transaction no]:

8. List of enclosures:

(i) Copies of the documents relied upon by the complainant and referred to in the complaint

(ii) An index of documents

(iii) Other documents as annexed along with the complaint

Signature of the complainant(s)

Verification

I _____ (name in full block letters) [son/daughter] of the complainant do hereby verify that the contents of paragraphs [1 to 8] are true to my personal knowledge and belief and that I have not suppressed any material fact(s).

Place:

Date:

Signature of the complainant(s)

Instructions: (1) Every complaint shall be filed in English and in case it is in some other Indian language, it shall be accompanied by a copy translated in English and shall be fairly and legibly type-written, lithographed or printed in double spacing on one side of standard petition paper with an inner margin of about four centimetres width on top and with a right margin on 2.5 cm, and left margin of 5 cm, duly paginated, indexed and stitched together in paper book form.

(2) Every complaint shall be presented along with an empty file size envelope bearing full address of the respondent and where the number of respondents are more than one, then sufficient number of extra empty file size envelopes bearing full address of each respondent shall be furnished by the party preferring the complaint.

FORM 'O'**[See rule 36(1)]****ANNUAL STATEMENT OF ACCOUNTS**

Receipts and Payments Account

For the year ended _____

(In Rupees)

A/c Code	Receipts	Current year As on	Previous Year As on	A/c Code	Payments	Current year As on	Previous year As on
1.	To Balance Brought down:			13.	By Chairperson and Members:		
1.1.	To Bank			13.1.	By Pay and Allowances		
1.2.	To Cash in hand			13.2.	By Other benefits		

2.	To Fee, Charges and Fine:			13.3.	By Travelling expenses:		
2.1.	To Fees			13.3.1.	By Overseas		
2.2.	To Charges			13.3.2.	By Domestic		
2.3.	To Fines			14.	By Officers:		
2.4.	To Others (specify)			14.1.	By Pay and Allowances		
3.	To Grants:			14.2.	By Retirement benefits		
3.1.	To Accounts with Government			14.3.	By Other benefits		
3.2.	To Others (specify)			14.4.	By Travelling expenses:		
4.	To Gifts			14.4.1.	By Overseas		
5.	To Seminars and conferences			14.4.2.	By Domestic		
6.	To Sale of Publications			15.	By Staff:		
7.	To Income on investments and deposits:			15.1.	By Pay and Allowances		
7.1.	To Income on investments			15.2.	By Retirement benefits		
7.2.	To Income on Deposits			15.3.	By Other benefits		
8.	To Loans:			15.4.	By Travelling expenses:		
8.1.	To Government			15.4.1.	By Overseas		
8.2.	To Others (specify)			15.4.2.	By Domestic		
9.	To Sale of Assets			16.	By Hire of Conveyance		
10.	To Sale of Investments			17.	By Wages		
11.	To Recoveries from pay bills:			18.	By Overtime		
11.1.	To Loans and Advances Principal Amount			19.	By Honorarium		
11.2.	To Interest on Loans and Advances			20.	By Other office expenses		
11.3.	To Miscellaneous			21.	By Expenditure on Research		
51	To Others (specify)			22.	By Consultation expenses		
				23.	By Seminars and conferences		
				24.	By Publications of Authority		
				25.	By Rent and Taxes		
				26.	By Interest on Loans		
				27.	By Promotional Expenses		
				28.	By Membership fee		
				29.	By Subscription		
				30.	By Purchase of Fixed Assets (specify)		
				31.	By Investments and Deposits:		
				31.1.	By Investments		
				31.2.	By Deposits		
				32.	By Security Deposits		
				33.	By Loans and Advances to:		
				33.1	By Employees:		
				33.1.1.	By Bearing Interest		
				33.1.2.	By Not bearing Interest		
				33.2.	By Suppliers/contractors		
				33.3.	By others (specify)		
				34.	By Repayment of loan		
				35.	By Others		
				35.1.	By Leave Salary and Pension		
				35.2.	Contribution		
				35.3.	By Audit Fee		
				35.4.	By Misc:		
				36.	By Balance carried down:		

				36.1	By Bank		
				36.2	By Cash in hand		
	Total				Total		

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

Income and Expenditure Account

For the period 1st _____ to 31st _____

(In Rupees)

A/c Code	Expenditure	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Income	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
13.	To Chairperson and Members				2.	By Fee, Charges and Fine	A		
13.1.	To Pay and Allowances				2.1.	By Fee			
13.2.	To Other benefits	C			2.2.	By Charges			
13.3.	To Travelling Expenses				2.3.	By Fines			
13.3.1.	To Overseas				2.4.	By Others (specify)			
13.3.2.	To Domestic				3.	By Grants	B		
14.	To Officers				3.1.	By Account with Government			
14.1.	To Pay and Allowances				3.2.	By Others (Specify)			
14.2.	To retirement Benefits	D			4.	By Gifts			
14.3.	To Other Benefits	C			5.	By Seminars and Conferences			
14.4.	To Traveling Expenses				6.	By Sale of Publications			
14.4.1.	To Overseas				7.	By Income on investments and Deposits			
14.4.2.	To Domestic				7.1.	By Income on investments			
15.	To Staff				7.2.	By Income on Deposits			
15.1.	To Pay and Allowances				11.2.	By Interest on Loan and Advances			
15.2.	To Retirement Benefits	D			12.	By Miscellaneous Income			
15.3.	To Other Benefits	C			12.1.	By Gain on Sales of Assets			
15.4.	To Traveling expenses					By Excess of expenditure over income			
15.4.1.	To Overseas					(Transferred to Capital Fund Account)			
15.4.2.	To Domestic								
16.	To hire of Conveyance								
17.	To Wages								

18.	To Overtime								
19.	To Honorarium								
20.	To Other office expenses	E							
21.	To expenditure on Research								
22.	To Consultation expenses								
23.	To Seminars and conferences								
24.	To Publications of Authority								
25.	To Rent and Taxes								
26.	To Interest on loans								
27.	To Promotional Expenses								
28.	To membership fee	F							
29.	To Subscription	G							
35.	To Others								
35.1.	To Leave Salary and Pension								
35.2.	Contribution								
35.3.	To Audit Fee								
35.4.	To Misc.								

37.	To Depreciation	H							
48.	To Loss on sale of assets								
49.	To Bad Debts written off								
50.	To Provision for bad and doubtful debts								
	To Excess of income over expenditure								
	(Transferred to Capital Fund Account)								
	Total:					Total:			

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

Balance Sheet as on 31st (Month)(Year) ____

(In Rupees)

A/c Code	Liabilities	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on	A/c Code	Assets	Schedule	Current Year As on	Previous Year As on
40.	Funds	I			43.	Fixed Assets	H		
40.1.	Capital Fund				43.1.	Gross Block at Cost			
	Add Excess of Income over Expenditure/less excess of Expenditure over Income					Less Cumulative depreciation			
40.2.	Other Funds (Specify)				42.2.	Net Block			
41.	Reserves	J			44.	Capital Work-in-progress	M		

8.	Loans	K			31.	Investments & Deposits	N		
8.1.	Government				31.1.	Investment			
8.2.	Others				31.2.	Deposits			
42.	Current Liabilities and provisions	L			33.	Loans and Advances	O		
					3.1.	Account with Government	S		
					45.	Sundry Debtors	P		
					36.	Cash and Bank Balances	Q		
					46.	Other Current Assets	R		
	Total					Total			
	Accounting Policies and Notes to	T							

Instructions: (1) The Schedules referred / referenced above shall be prepared by the Authority based on accounting principles followed by the appropriate Government or by other regulatory authorities or as suggested by the Comptroller and Auditor General of India from time to time.

(2) The Schedules referred to above shall form an integral part of the Income and Expenditure Account or the Balance Sheet, as the case may be.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

Secretary (Signature)

Officer In-charge (Finance and Accounts)

FORM 'P'

[See rule 37(1)]

ANNUAL REPORT TO BE PREPARED BY AUTHORITY

A. Introduction

- i. Chairman's statement:
- ii. Objectives:
- iii. Important achievements:
- iv. The year in review:
 - a. Landmark decisions:
 - b. Legislative work:
 - c. Outreach programme:
- v. Capacity building:
- vi. International engagements:
- vii. Impact on:
 - a. Allottees:
 - b. Promoters:
 - c. Real Estate Agents:
 - d. Economy:

B. Registration of promoters and real estate agents under the Act:

I. In relation to Promoters:

Serial Number	Name of promoter	Address of promoter	Description of project for which registration has been issued	Fee paid	Registration Number
1	2	3	4	5	6

Date of issue of registration	Date on which registration expires	Date of extension of registration with period of extension	Remark
7	8	9	10

II. In relation to Real Estate Agents:

Serial Number	Name of Real Estate Agent	Address of Real Estate Agent	Registration Fee paid	Registration Number	Date of issue of registration certificate	Date on which registration certificate expires	Date and period of renewal of registration certificate	Remark
1	2	3	4	5	6	7	8	9

C. Number of cases filed before the Authority and the adjudicating officer for settlement of disputes and number of cases disposed:

Sl. No.	No. of cases pending in the last quarter with the Authority	No. of cases received during the quarter by the Authority	No. of cases disposed of by the Authority

Sl. No.	No. of cases pending in the last quarter with the adjudicating officer	No. of cases received during the quarter by the adjudicating officer	No. of cases disposed of by the adjudicating officer

D. Statement on the periodical survey conducted by the Authority to monitor the compliance of the provisions of the Act by the promoters, allottees and real estate agents:

Sl. No.	Survey conducted during the quarter with details	Observation of Authority	Remedial steps taken

- E. Statement on steps taken to mitigate any non-compliance of the provisions of the Act and the rules and regulations made thereunder by the promoters, allottees and real estate agents:

SI. No.	Subject	Steps taken	Results achieved

- F. Statements on directions of the Authority and the penalty imposed for contraventions of the Act and the rules and regulations made thereunder and statement on interest and compensations ordered by the adjudicating officer:

SI. No.	Name of the promoter	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

SI. No.	Name of the allottee	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

SI. No.	Name of the real estate agent	Details of the directions issued by the Authority / adjudicating officer	Penalty / interest / compensations imposed	Whether paid

- G. Investigations and inquiries ordered by the Authority or the adjudicating officer: A brief narrative of investigations and inquiries taken up by the Authority or the adjudicating officers and references received from the competent authority or the appropriate Government.
- H. Orders passed by the Authority and the adjudicating officer: A brief narrative of orders passed by the Authority or the adjudicating officers separately for where no offence is made out, and in case offence is proved, category-wise for each category of orders passed along with a tabular statement indicating the sections under which the order was passed and brief particulars of the orders.
- I. Execution of the orders of the Authority and imposition of penalties: (i) monetary penalties – details of recovery of penalty imposed, details of penalty imposed but not recovered, total number of matters and total amount of monetary penalty levied, total amount realized by resorting to rule 23; (ii) matters referred to court under section 59 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year; (iii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.

- J. Execution of the orders of the adjudicating officer and imposition of interest and compensation: (i) interest and compensations – details of interest and compensation imposed, details of interest and compensation imposed but not paid, total number of matters and total amount of interest and compensations imposed, total amount realized by resorting to rule 23; and (ii) matters referred to court for execution of order under section 40 – total number of matters referred to the court during the year, total number of matters disposed of by the court during the year, total number of matters pending with the court at the end of the year.
- K. Appeals:
- (i) Number of appeals filed against the orders of the Authority or the adjudicating officer in the year:
 - (ii) Number of appeals pending at the beginning of the year:
 - (iii) Appeals filed during the year:
 - (iv) Number of appeals allowed by the Appellate Tribunal during the year:
 - (v) Number of appeals disallowed by the Appellate Tribunal during the year:
 - (vi) Brief write up on the appeals allowed by the Appellate Tribunal:
- L. References received from the appropriate Government under section 33: a brief narrative on references received from the appropriate Government under section 33 providing for – number of references received during the year, number of references disposed of during the year, number of references pending at the end of the year.
- M. Advocacy measures under sub-section (3) of section 33: a brief narrative on activities undertaken under sub-section (3) of section 33 – (i) workshops, seminars and other interactions with public / experts / policy-makers / regulatory bodies on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (ii) papers and studies published for advocacy on laws and policies relating to the real estate sector and for creating awareness on the same; (iii) consultation papers published/placed on website of the Authority; (iv) analytical papers prepared and examined; (v) others.
- N. Administration and establishment matters: (i) report of the Secretary; (ii) composition of the Authority; (iii) details of Chairperson and Members appointed in the year and of those who demitted office (iv) details of adjudicating officers appointed in the year and those who demitted office; (v) organizational structure; (vi) a tabular statement containing information on personnel in the Authority, category-wise: sanctioned posts, posts filled up, vacancies, appointments made in the year etc.
- O. Experts and consultants engaged: details of number of experts and consultants appointed in the year and of those who demitted office.
- P. Employee welfare measures, if any, beyond the regular terms and conditions of employment, undertaken by the Authority.
- Q. Budget and Accounts: (i) budget estimates and revised estimates, under broad categories; (ii) receipts under broad categories in the Real Estate Regulatory Fund established under sub-section (1) of section 75; (iii) actual expenditure under broad categories; (iv) balance available in the Real Estate Regulatory Fund under sub-section (1) of section 75; (v) any other information.
- R. International cooperation: A brief narrative of international cooperation, if any, undertaken by the Authority.
- S. Capacity Building: A brief narrative of capacity building initiative undertaken including (i) number of employees (category wise and grade wise) trained in house with details of such programmes like content, duration and faculty; (ii) number of employees (category wise and grade wise) trained by outside institutions (separately within Indian and outside India) with details of names of institutions and duration also to specify whether training was under internship, exchange programme, fellowships, study leave, special arrangements with foreign universities/institutions; (iii) expenditure of capacity building initiatives.

- T. Ongoing programmes: A brief narrative of ongoing programmes.
- U. Right to Information: A brief narrative of (i) number of applications received by CPIO/ACPIO seeking information under RTI Act; (ii) Number of applications for which information has been provided by CPIO; (iii) number of applications pending with CPIO; (iv) number of appeals filed before the First Appellate Authority against the order of CPIO; (v) number of appeals which have been disposed of by First Appellate Authority; (vi) number of appeals pending with the First Appellate Authority; (vii) number of applications/appeals not disposed of in the stipulated time frame.

Chairperson (Signature)

Member(s) (Signature)

[F. No. O-17024/76/2020-H]

KAMRAN RIZVI, Addl. Secy.

* or such other certificate by whatever name called issued by the competent authority.